



Prilož  
A. Vikić

Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-12034/15  
Kotor, 14.09.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Vučurović Marka, 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 Bigova ("Sl.list CG"-OPŠTINSKI PROPISI br.35/11) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 41 (planska cjelina 3), koja odgovara katastarskoj parceli 1483/31 KO Lješevići.

**1. Urbanistička parcela:**

Urbanistička parcela **UP 41** (planska cjelina 3) odgovara **kat.parceli 1483/31 KO Lješevići**.

**2. Namjena objekta:**

Namjena UP 41 je TURUZAM – privatni smještaj.

Dozvoljena je izgradnja isključivo slobodnostojećih objekata.

Na parceli namjenjenoj izgradnji turističkih objekata (privatni smještaj) može se graditi:

- turistički objekat za iznajmljivanje;
- turistički objekat sa apartmanima i sobama za iznajmljivanje i
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni objekti kao što su garaže, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase i sl.) čija se površina na parceli uračunava u ukupnu BRGP objekta, ukoliko njihova spratna visina prelazi 2,4m.

Nije dozvoljena izgradnja:

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

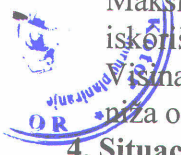
**3. Spratnost objekta, gabariti:**

Površina UP41 iznosi 318,00m<sup>2</sup>. Planirani urbanistički parametri su:

- indeks zauzetosti (Iz) do 30%;
- indeks izgrađenosti (Ii) do 0,6;
- spratnost P+1 (prizemlje+sprat) sa maksimalnom visinom sljemena objekta od 11,5m, mjereno od nulte kote objekta.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 20%.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija čija površina ne ulazi u obračun BRGP objekta ukoliko se koriste kao pomoćne prostorije (garaže, 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 slemena ovih objekata je 4,5m.

Visina unutrašnjih prostorija u apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,60 m.

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

Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz DUP Bigova, i tabelarni pregled urb.parametara.

**5. Građevinska i regulaciona linija:**

Udaljenost građevinske i regulacione linije iznositi 5,00m. Najmanja moguća udaljenost objekata u zoni privatnog smještaja je 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 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 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 obezbijediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu 1 parking ili garažno mjesto po smještajnoj jedinici. 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.

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

Kolski prilaz parceli se ostvaruje preko saobraćajnice na jugozapadnoj strani parcele. Za svaku parcelu sa turističkom namjenom (privatni smještaj), mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0m, sa minimalnim unutrašnjim radiusom krivine 6,0m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.

**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 ograda 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 po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvjetnjaci i sl.) i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe i sl.).

**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.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**

*Bojana Petković, dipl. inž. arh.*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

*Sonja Kašček, dipl. prav.*

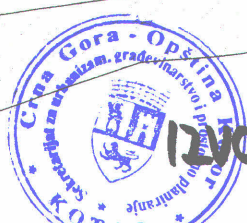
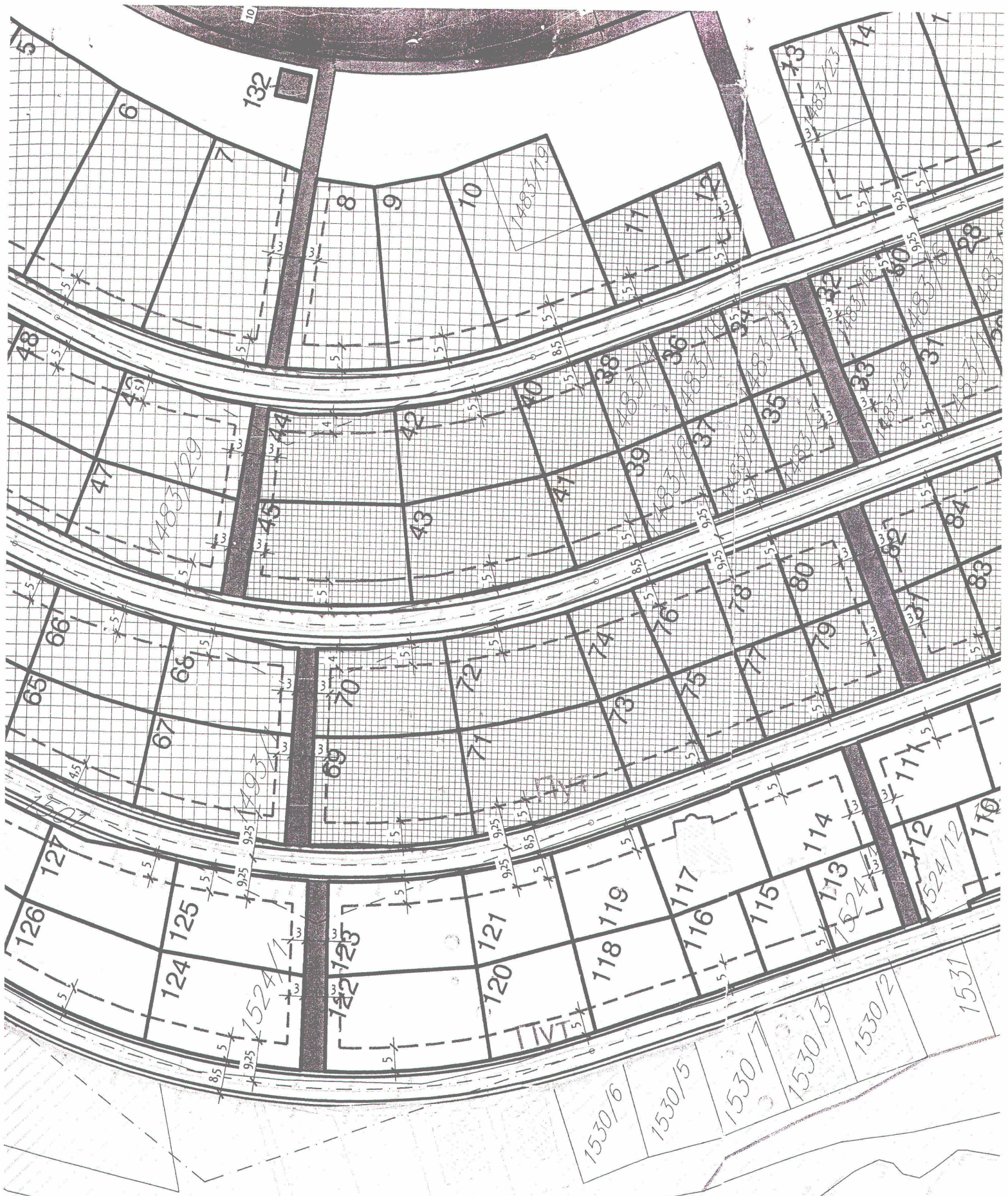


**SEKRETARKA**

*Slavica Vojinović, dipl. pravica*

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
4. JP „Vodovod i kanalizacija” Kotor
5. Upravi za inspeksijske poslove - Urbanističkoj inspekciji
6. Arhivi

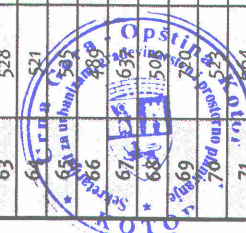


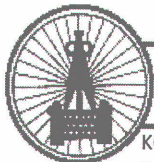
12000 12 DUP BIGOVA

14.9.2015.

*(Handwritten signature)*

Urbanistička parcela		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj parcele	Površina [m <sup>2</sup> ]	Iz (%)	Ii	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Spratnost	Namena	max Iz (%)	max Ii	max BGP [m <sup>2</sup> ]	max BRGP [m <sup>2</sup> ]	Spratnost	Namena
38	283	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	85	170	P+1	Turizam - Privatni smještaj
39	288	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	86	173	P+1	Turizam - Privatni smještaj
40	322	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	97	193	P+1	Turizam - Privatni smještaj
41	318	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	95	191	P+1	Turizam - Privatni smještaj
42	534	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	160	320	P+1	Turizam - Privatni smještaj
43	662	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	199	397	P+1	Turizam - Privatni smještaj
44	515	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	155	309	P+1	Turizam - Privatni smještaj
45	668	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	200	401	P+1	Turizam - Privatni smještaj
46	545	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	164	327	P+1	Turizam - Vila
47	608	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	182	365	P+1	Turizam - Vila
48	456	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	137	274	P+1	Turizam - Vila
49	434	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	130	260	P+1	Turizam - Vila
50	445	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	134	267	P+1	Turizam - Vila
51	444	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	133	266	P+1	Turizam - Vila
52	470	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	141	282	P+1	Turizam - Vila
53	467	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	140	280	P+1	Turizam - Vila
54	467	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	140	280	P+1	Turizam - Vila
55	592	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	178	355	P+1	Turizam - Vila
56	479	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	144	287	P+1	Turizam - Vila
57	461	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	138	277	P+1	Turizam - Vila
58	868	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	260	521	P+1	Turizam - Vila
59	573	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	172	344	P+1	Turizam - Vila
60	525	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	158	315	P+1	Turizam - Vila
61	541	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	162	325	P+1	Turizam - Vila
62	522	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	157	313	P+1	Turizam - Vila
63	528	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	158	317	P+1	Turizam - Vila
64	521	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	156	313	P+1	Turizam - Vila
65	505	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	158	315	P+1	Turizam - Vila
66	489	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	147	293	P+1	Turizam - Vila
67	505	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	191	382	P+1	Turizam - Vila
68	505	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	152	303	P+1	Turizam - Vila
69	505	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	152	303	P+1	Turizam - Vila
70	505	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	152	303	P+1	Turizam - Vila
71	564	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	157	314	P+1	Turizam - Privatni smještaj
72	536	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	199	398	P+1	Turizam - Privatni smještaj
73	308	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	161	322	P+1	Turizam - Privatni smještaj
74	284	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	92	185	P+1	Turizam - Privatni smještaj





# "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: 3341

Datum: 18.09.15

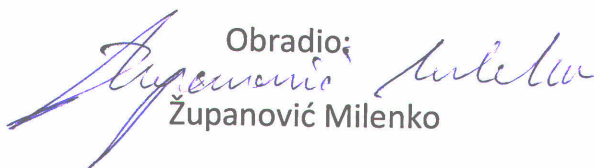
CRNA GORA  
OPŠTINA KOTOR-KOTOR  
Građanski biro

**Opština Kotor** **Primljeno** 18.09.2015 god  
**Sekretarijat za urbanizam,**  
**građevinarstvo i prostorno planiranje**

PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:0303-12034/15 od 14.09.2015.godine  
(zavedeno kod nas pod brojem 3323 od 16.09.2015 god).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli 1483/31 KO Lješevići( UT uslovi br.0303-12034/15 od 14.09.2015 izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam ,građevinsrtvo i prostorno planiranje Opštine Kotor)obavještavamo Vas da na ovom području za sada ne postoje javni sistemi vodovoda i kanalizacije te prema tome nema ni posebnih uslova od strane ovog preduzeća.

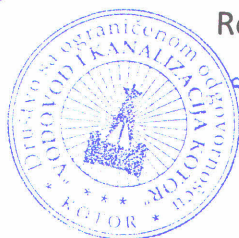
Projekat je potrebno uraditi u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova.

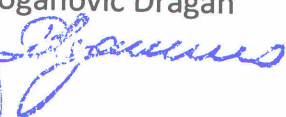
Obradio;  
  
Županović Milenko

Tehnički direktor  
  
Dragić Velemir

Direktor

Roganović Dragan





SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1900/15  
Kotor, 17.09.2015. 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 **Vučurović Marka** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 1483/31 **K.O. Lješevići (UP 41)** donosi:

### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1483/31 K.O. Lješevići**, 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. odnog Pravilnika.

### Obrazloženje

**Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 1900/15** od 16.09.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1483/31 K.O. Lješevići**. 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 dipozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-12034/15 od 14.09.2015.** 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