



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

*Dečanić*  
*01.10.2015*  
*[Signature]*

---

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303-11277/15  
Kotor, 31.08.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, postupajući po zahtjevu Buzdovan Toma iz Kotora, za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta, a na osnovu čl. 62. i čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11,47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 23/13) izdaje:

***URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE***

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta na urbanističkoj parceli 1838 koju čine kat.parc. 2321 i 2315/2 KO Dobrota I.

• **Urbanistička parcela:**

Prema Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrote urbanistička parcela 1838 nalazi se u zoni stanovanja male gustine SMG1.

Urbanističku parcelu čine kat.parc. 2321 i 2315/2 KO Dobrota I, površine 524,08m<sup>2</sup>. Na istoj se nalazi postojeći stambeni objekat gabarita 155m<sup>2</sup>, spratnosti P+1, za koji je izdato rješenje o odobrenju izgradnje br.0301-2211/2 od 06.09.1982.godine, i Odobrenje za upotrebu objekta 03-1933/2 od 25.11.1983. godine.

Pošto je lokacija za koju se traže UT uslovi dio jedne urbanističke parcele potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu prema ovim UT uslovima i definisati faznost izgradnje. Za izradu idejnog rješenja potrebno je dobiti saglasnost oba vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu, sve shodno članu 60 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 39/13).

• **Namjena objekta:**

Stanovanje male gustine SMG1.

-Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su sljedeće:

trgovina (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje);

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.);

socijalna zaštita (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i njega 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 biroi);  
poljoprivreda (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);  
uslužni servisi (bravarske, automehaničarske, autolimarske i druge zanatske radionice, autoperionica, vulkanizeri 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;

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 obezbjediti potreban, pravilima propisan broj parking mjesta za korisnike.

- U zoni stanovanja nije dozvoljena:

izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva, izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica, drvara.

- Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60:40.

- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Horizontalni gabarit objekata zavisi od površine urbanističke parcele i zadatih indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Za stanovanje male gustine SMG1 prema tekstualnom dijelu plana, zauzetost urbanističke parcele može biti maksimalno 0,40%, a maksimalna koeficijenti izgrađenosti 1,2 od površine urbanističke parcele.

Površina urbanističke parcele je 524,08m<sup>2</sup>, pa je prema zadatim koeficijentima moguća maksimalna površina pod objektom 209,63m<sup>2</sup> ili bruto razvijena građevinska površina 628,9m<sup>2</sup>.

Kako zadati koeficijent zauzetosti nije iskorišćen moguća je dogradnja postojećeg objekta do površine zauzetosti Planom predviđene.

Kako nijesu iskorišćeni zadati koeficijenti moguće je dograditi postojeći objekat ili graditi novi do površine zauzetosti predviđene planom i BRGP

Vertikalni gabarit definisan je ukupnim, brojem korisnih etaža bez obzira na nomenklaturu, (suturen, prizemlje, sprat). Postojeći objekat ima dvije etaže, te je moguće izvršiti nadogradnju još jedne etaže.

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BRGP sa 100%, i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Na parceli je moguće graditi i prateće objekte, građe, maksimalne visine 2,4 m<sup>2</sup>, do zadatih indeksa.

Definisana je minimalna spratna visina od 2,8m.

- **Građevinska i regulaciona linija:**

Građevinska linija koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je u grafičkom prilogu – izvodu iz DUP-a koji je sastavni dio ovih uslova.

Građevinska linija je na, iznad i ispod površine zemlje do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija na zemlji, prema izvodu iz DUP-a, odnosno zadržava se postojeća građevinska linija objekta.

Građevinska linija ispod zemlje je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne djelove objekta ili podzemne objekte i ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.

Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte a unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1,0m prema susjednim granicama.

Gravevinska linija iznad zemlje je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja, kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu označava položaj zgrade prema ulici ili njenoj regulacionoj liniji.

Gravevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno odnosno udaljenost objekta od susjednih urbanističkih parcela je 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,00m ili više odnosno 1,50m, ako je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 1,50m ili više.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i urbanističke parcele i prikazana je na izvodu iz Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote, koji je sastavni dio ovih uslova.

- **Nivelacione kote objekta:**

Odredit će se u fazi glavnog projektovanja odnosno zadržavaju se postojeće nivelacione kote.

- **Vrsta materijala za fasadu:**

Gradenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciju starih treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele ili obložene kamenom. Primarni pravac gradnje je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

- **Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni:**

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom od 16 do 23 stepeni ili ravan.

- **Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:**

Objekat je orijentisan zapad-istok.

- **Meteorološki podaci:**

Prostor obuhvaćen Izmjenom i dopunom DUP-om Dobrote 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 Dobrota 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 mikroneonizacije teren Dobrote se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

- **Uslovi za zaštitu životne sredine:**

Za ovaj tip objekta nisu potrebni posebni uslovi za zaštitu životne sredine .

- **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. Ne smiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimе naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagadenja.

Zelene površine u okviru urb.parcele treba rešiti funkcionalno i racionalno pri čemu se ne smije 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.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.

- **Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**  
Predvidjeti parkiranje u okviru urbanističke parcele ili garažiranje u okviru samostojeće garaže. Površina garaže ulazi u BRGP, kao i koeficijent zauzetosti urbanističke parcele. Ukoliko je garaža ukopana odnosno suterenska etaža njena površina ne ulazi u BRGP objekta.
- **Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**  
Objekat se priključuje na postojeći put u naselju.
- **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").
- **Komunalne instalacije:**  
Sastavni dio ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanalizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća "Elektroprivrede", "Vodovoda i kanalizacije", kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda od Sekretarijata nadležnog za te poslove.
- **Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:**  
Shodno članu 9. Zakona o zaštiti na radu i zdravlju na radu ("Sl.list CG" br.34/14) pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.  
Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.  
U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju ("Sl. List CG" br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite o elementarnim nepogodama ("Sl. list RCG" br. 8/93).  
Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog.Ministarstva shodno članu 9 Zakona o zaštiti na radu i zdravlju na radu (" Sl. List CG" br. 34/14).
- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**  
Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. Sve potporne zidove obraditi u kamenu.  
Ograda se postavlja iza regulacione linije. Ograde ne smiju biti visoke osim ako ujedno služe i kao potporni zid na izrazito strmim parcelama. Primenjivati kamena i betonska podnožija visine 60cm-80cm ostatak ograde od drveta, metala ili žive ograde.
- **Uslovi za energetska efikasnost:**  
Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja.  
Klimatski uslovi Dobrote omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.
- **Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama:**  
Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, stari i sl.) predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8, 0% čija najmanja dozvoljena širina

iznosi 0.90m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

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), potpisan shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

**Napomena: Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta, riješi imovinsko-pravne odnose za cijelu urbanističku parcelu.**

*Rukovodkinja odjeljenja,  
Ljubinka Milić, dipl. ing. arh.*

*Rukovodkinja Odjeljenja,  
Ranka Čatović, dipl. prav.*



*SEKRETARKA,  
Slavica Vojinović, dipl. prav.*

DOSTAVLJENO:

1. Investitoru
2. JP "Vodovod i kanalizacija"
3. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
4. Urbanističkoj inspekciji
5. U spise predmeta
6. Arhivi



Cma Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1924/15  
Kotor, 18.09.2014. 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 **Buzdovan Toma** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 2321, 2315/2 **K.O. Dobrota I (UP 1838)** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 2321, 2315/2 K.O. Dobrota I, 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. odnosnog Pravilnika.

**Obrazloženje**

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604- 1924/15 od 17.09.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 2321, 2315/2 K.O. Dobrota I. Na navedenoj lokaciji postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na javni kanalizacioni sistem 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 0303-11277/15 od 31.08.2015. 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



# "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: 3310/1

Datum: 16.09.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-11277/15 od 31.08.2015.god, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na kat. parc. 2321,2315/2 KO Dobrota I, izdaju se :

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 66/62 mm.

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 šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.

- Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće, prema važećem cjenovniku.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda ili kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.

Za sada ne postoji mogućnost priključenja na gradski kanalizacioni sistem.

*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

