



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

PRIM  
20.10.2015  
PRIM

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj:0303-10955/15  
Kotor, 1.10.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Petar Miloš, na osnovu čl.60,62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 39/13, 33/14) i LSL Grbalj I ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 14/10) izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 19 (planska cjelina 7, I faza). UP19 se sastoji od kat par 474, 477, 478, 479, 473/1, 473/2, 480/1, 480/2, 476/2, 474/1 KO Kubasi (moguća je fazna gradnja)

**Pošto je lokacija za koje se traže UT uslovi dio jedne urbanističke parcele, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, uraditi idejno rješenje za kompletnu urb. parcelu prema ovim UT uslovima i definisati faznost izgradnje. Za izradu idejnog rješenja potrebno je dobiti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu, sve shodno članu 60. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl list CG" br 35/13)**

1. Urbanistička parcela:

UP 19(planska cjelina 7, I faza) se sastoji od kat par 474, 477,478 479,473/1,473/2,480/1,480/2, , KO Kubasi urbanistička parcela površine 4921 m2 Objekat mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom – indeks zauzetosti  $I_z=50\%$ , indeks izgrađenosti  $I_i=1,0$ , spratnost i građevinsku liniju.

2. Namjena objekta:

Planirani objekat je poslovno-komercijalni

3. Spratnost objekta, gabariti:

Površina UP 19 koji je predmet ovih uslova je 4921 m2 Spratnost objekta je P+1 do P+2, maksimalni gabarit objekata na UP19 je maksimalno cca 2481,00m<sup>2</sup>, a ukupna BRGP objekata je 4921,00m<sup>2</sup>. Spratna visina je od 3,0 do 5,0m.

Za sve urbanističke parcele sa poslovnom namjenom koje su površine veće od 2000m<sup>2</sup> važi da je moguća fazna realizacija na nači što se mogu izdati uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu predhodno uraditi idejni projekat koji mora da zadovolji urbanističke parameter propisane planom- indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnosti građevinska linija.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz LSL Grbalj I.

5. Građevinska i regulaciona linija:

Građevinska linija je od regulacione linije 10,0m proširenog magistralnog puta na zapadnoj strani, 18,0m od planiranog puta na zapadnoj strani, a od susjedne parcele minimum 3,50m. Minimalna međusobna udaljenost objekata od objekata na susjednim urbanističkim parcelama je 7,00m. Minimum 20% površine parcele je neizgrađena, uređena zelena površina.

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 zapad-istok.
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 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 Sekreterjata za zaštitu prirodne i kulturne baštine.
12. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:  
Parkiranje i garažiranje vozila je na urbanističkoj parceli. Parking prostor se može formirati i u prednjem dijelu parcele između građevinske i regulacione linije, ukoliko se ne narušava "urbani red". Obezbjediti minimum 1 p.m. na 80,00m<sup>2</sup> površine objekta.
13. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:  
UP 19 se priključuje namagistralni put na istoku do realizacij eplnom predviđene saobraćajnice na zapadnoj strani
14. Uslovi za energetske efikasnost:  
Za sve objekte sugeriše 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. Uslovi protivpožarne zaštite:  
Projektom predvidjeti višestepeni sistem protivpožarne zaštite zgrada shodno tehničkim propisima za ovu vrstu objekata
16. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:  
Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200 (1:250). Slobodne površine na parceli se ozelenjavaju i hortikulturno uređuju i opremaju urbanim mobilijarom.
- 17 Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretivosti i lica sa invaliditetom.  
Investitor je obavezan da projektom predvii prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora I izgradju objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza I prilaya objektima, za savlađivanje visinskih razlika za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci 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.

18. 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, Sekreterijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine, Direkcije za saobraćaj

Pošto je lokacija za koje se traže UT uslovi dio jedne urbanističke parcele, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, uraditi idejno rješenje za kompletnu urb. parcelu prema ovim UT uslovima i definisati faznost izgradnje. Za izradu idejnog rješenja potrebno je dobiti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu, sve shodno članu 60. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl list CG" br 35/13)

19. 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 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

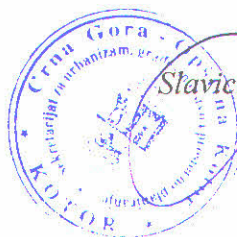
**Investitor je u obavezi da prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu dostavi saglasnost hipotekarnih poverioca ovjerenu od strane Notara.**

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**

*Dobriča Maslovär, dipl. ing. arh.*

**SEKRETAR**

*Slavica Vojinović, dipl. pravnik*

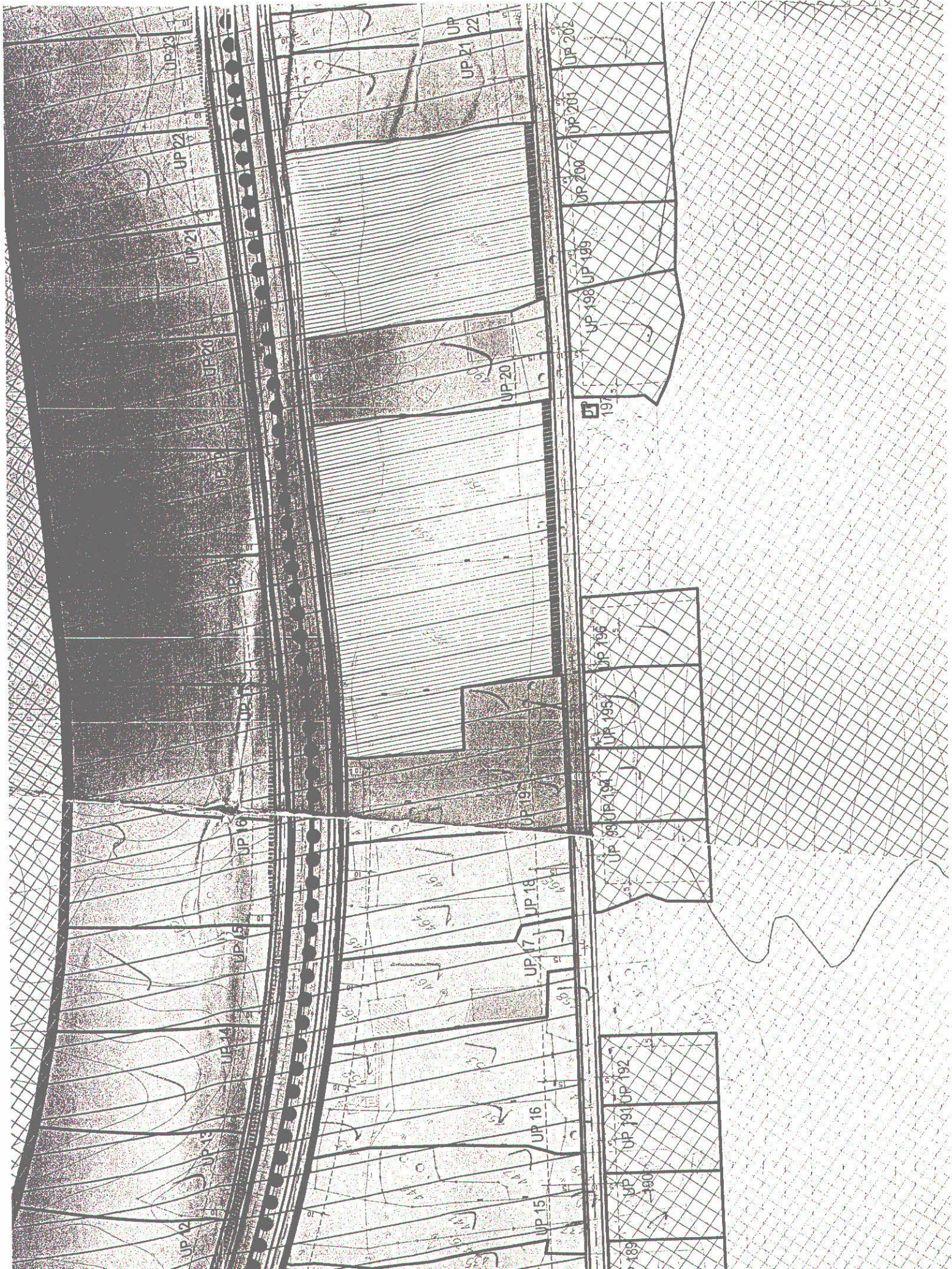


**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**

*Sonja Kaščelan, dipl. pravnik*

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanim
2. Građevinskoj inspekciji
3. Sekretarijatu 03
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. JP "Vodovod i kanalizacija"
6. EP Crne Gore - "Elektrodistribucija" Kotor
7. Sekreterijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine
- 8 Direkcije za saobraćaj
9. 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: 3777/4

Datum: 16.10.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-10955/15 od 1.10.2015 god, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta na kat. parc.

474,477,478,479,473/1,473/2,480/1,480/2,476/2,474/1 sve KO Kubasi, izdaju se :

### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Ovo područje za sada nema mogućnost vodosnabdijevanja.
- Unutrašnju instalaciju vodovoda i kanalizacije postaviti tako da bude relativno jednostavno izvršiti priključenje na vodovodni i kanalizacioni sistem.
- Ukoliko će se u objektu nalaziti više stambenih/poslovnih jedinica, bilo bi dobro predvidjeti ugradnju vodomjera za svaku stambenu/poslovnu jedinicu, kako bi se izbjegle naknadne prepravke instalacije.
- Ovo područje za sada nema mogućnost priključenja na javni 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 Veleimir

Direktor

Roganović Dragan



SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –2055/15  
Kotor, 19.10.2015. 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 **Miloš Petra** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 474, 477, 478, 479, 473/1, 473/2, 480/1, 480/2, 476/2, 474/1 **K.O. Kubasi (UP 19)** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 474, 477, 478, 479, 473/1, 473/2, 480/1, 480/2, 476/2, 474/1 K.O. Kubasi**, 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.

**Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 2055/15** od 16.10.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 474, 477, 478, 479, 473/1, 473/2, 480/1, 480/2, 476/2, 474/1 K.O. Kubasi**. 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.

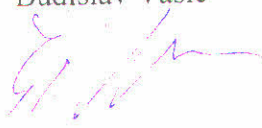
Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-10955/15** od **01.10.2015.** godine.

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.

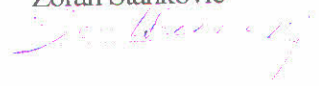
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

OBRADJIVAČ  
Budislav Vasić



SEKRETAR

Zoran Stanković



DOSTAVLJENO:

- 1. INVESTITORU
- 2. Vodnoj knizi
- 3. Arhivi