



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

opis  
M. Kotor

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-14404/15  
Kotor, 23.10.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Bauk Slavka 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 UPN Lastva Grbaljska ("Sl.list RCG"- OPŠTINSKI PROPISI br.27/05) izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na urbanističkoj parceli **UP 171** koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela 298/2, 298/3, 298/1, 298/4 i 299/1 KO Lastva.

**1. Urbanistička parcela:**

Urbanistička parcela **UP 171** se sastoji od dijelova katastarskih parcela **298/2, 298/3, 298/1, 298/4 i 299/1 KO Lastva.**

**2. Namjena objekta:**

Namjena parcele je STANOVANJE. U zoni individualnog stanovanja mogu se graditi samo individualni stambeni objekti i objekti uključeni u turističku ponudu (vile, apartmani...).

Na jednoj parceli može se graditi samo jedan stambeni objekat.

Uz objekte stanovanja na parceli se mogu graditi i drugi objekti spratnosti prizemlje, i to:

- pomoćni objekti (garaže, spremišta, drvarnice...),
- ekonomski objekti (šupe, ljetnje kuhinje, sjenici...) objekti,
- poslovni prostori (krojačka, frizerska, obučarska i fotografska radnja, prodavnice, kafei...).

Ovi objekti sa stambenim objektom treba da čine stambenu i ekonomsku cjelinu. U zoni stanovanja ne mogu se graditi pomoćni i ekonomski objekti sa izvorom zagađenja.

**3. Spratnost objekta, gabariti:**

Planirani urbanistički parametri su:

- indeks zauzetosti (Iz) do **30%**;
- indeks izgrađenosti (Ii) do **1**;
- spratnost **S+P+Pk** ili **S+P+1** za nagnute terene, ili **P+1+Pk** za ravne terene;

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je **30%**.

Minimalna visina etaže za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m.

Površina parcele će se odrediti nakon parcelacije prema Planu.

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

Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz UPN Lastva, i koordinate karakter. tačaka UP (636-644).

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

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije je **9,0m**.

Minimalno rastojanje objekta od granice parcele na kojoj se predviđa izgradnja objekta je **3,0m**, a od granice parcele na kojoj se ne planira izgradnja objekta je **1,5m**. Udaljenost ekonomskih objekata od susjedne parcele je **5,0m**.

## **6. Nivelacione kote objekta:**

Kota objekta zavisi od kota pristupne ulice, okolnog terena i postojećeg objekta.

## **7. Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:**

Objekat graditi od savremenih materijala, fasadu bojiti svjetlijim tonovima. Oblikovanje objekta prilagoditi karakteru ambijenta. Poželjno je korišćenje građe koja je prirodna i autohtona, ali i znalacka primjena novih materijala na novim objektima. Oni kao takvi moraju pokazivati svoje vrijeme gradnje, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smiju biti nametljivi. Krov je kos, dvovodan ili složen, pokrivač „kanalica“ ili „mediteran“ crijep, nagib od 21° do 26°.

## **8. Orijentacija 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° MCS.

## **11. Inženjersko-geološki uslovi**

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko tehnološki projekat i organizaciju rušenja za izgradnju projekta, a u skladu sa članovima 16. ,18. i 19. Zakona o izgradnji objekta ("Sl. list RCG" br. 55/00). Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta, kako bi se definisali tačna kota i način fundiranja objekta i parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/93).

## **12. 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.

## **13. 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.

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

Kolski prilaz parceli se ostvaruje preko saobraćajnice na jugozapadnoj strani parcele. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 3,0m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.

## **15. 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.

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

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

### 18. Uslovi protivpožarne zaštite:

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

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

### 20. 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.

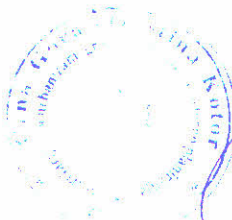
21. Investitor je obavezan prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti:

- 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: Prije pristupanja izradi projektne dokumentacije i podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu, pošto se urbanistička parcela sastoji od katastarskih parcela više vlasnika, neophodno je regulisati imovinsko-pravne odnose na parceli i sprovesti parcelaciju katastarskih parcela u skladu sa planskim dokumentom.**

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

*Bojana Petković, dipl. inž. arh.*



SEKRETARKA

*Slavica Vojinović, dipl. pravnik*

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

*Jelena Perović Samaržić, dipl. prav.*

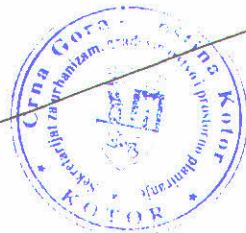
DOSTAVLJENO:

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

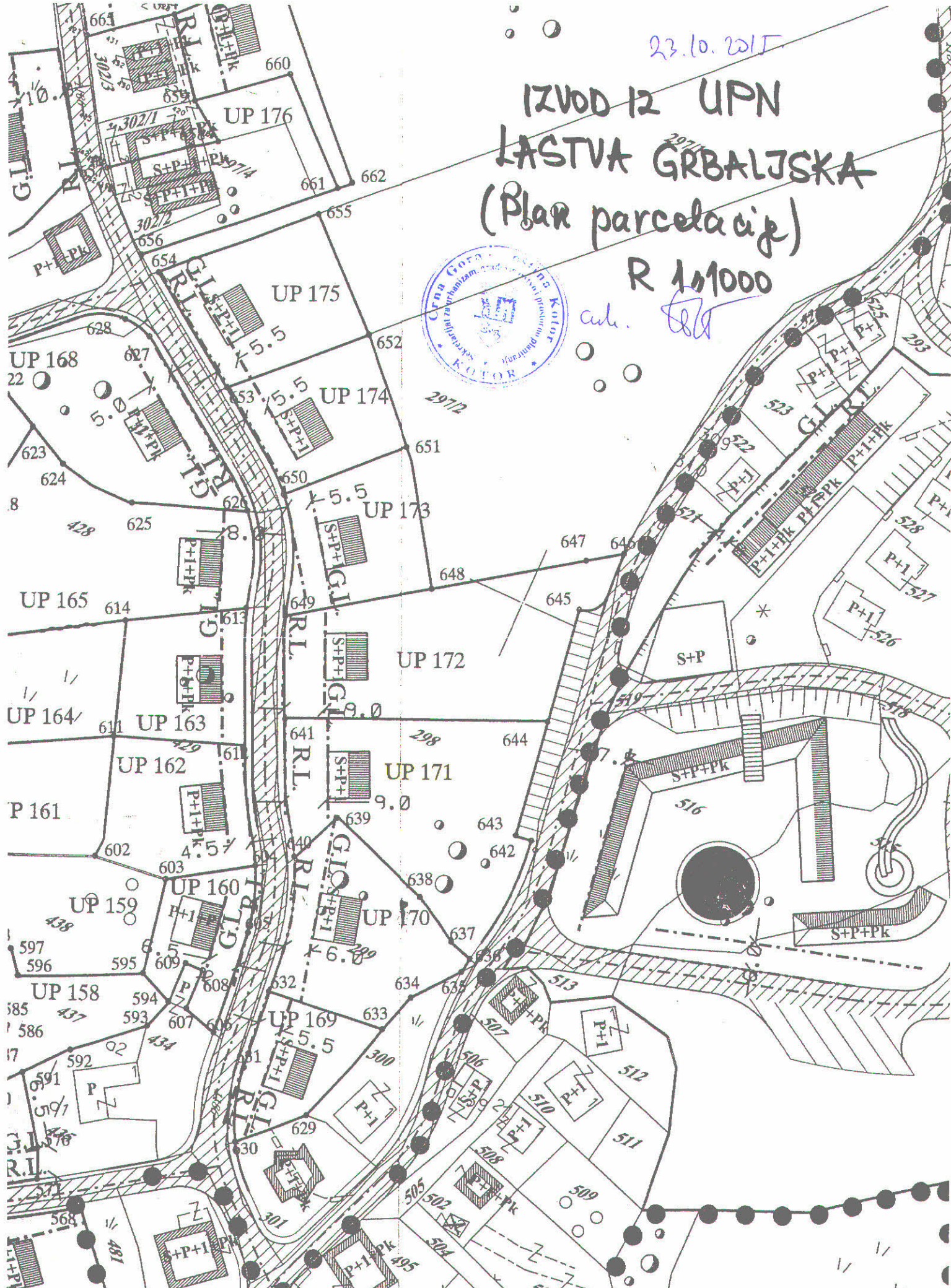
23.10.2017

# IZVOD 12 UPN LASTVA GRBALJSKA (Plan parcelacij)

R 1:1000



cul. *[Signature]*



KOORDINATE UP

UPN KASTVA GRBALJSKA



79

**UP 170**

		y		648	x	
632	479		9538,82			3708,07
633			9541,89			3733,77
634			9550,72			3736,63
635			9560,28			3744,12
636			9563,63			3744,55
637			9565,28			3739,34
638			9571,22			3729,05
639			9578,78			3705,60
640			9567,33			3700,66

**UP 171**

		y		648	x	
636	479		9565,28			3739,34
637			9571,22			3729,05
638			9578,78			3705,60
639			9567,33			3700,66
640			9596,12			3686,29
641			9592,33			3745,63
642			9591,95			3742,15
643			9616,89			3737,88
644			9563,63			3744,55

**UP 172**

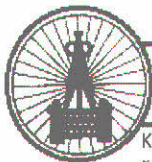
		y		648	x	
641	479		9593,12			3686,29
644			9616,89			3737,88
645			9641,47			3733,91
646			9656,43			3737,51
647			9651,64			3730,77
648			9631,90			3703,23
649			9613,20			3677,60

**UP 173**

		y		648	x	
648	479		9631,90			3703,23
649			9613,20			3677,60
650			9636,42			3665,50
651			9656,98			3685,43

**UP 174**

		y		648	x	
650	479		9636,42			3665,50
651			9656,98			3685,43
652			9675,09			3667,63
653			9651,86			3644,70



## "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: 4003/3

Datum: 2. 11. 2015

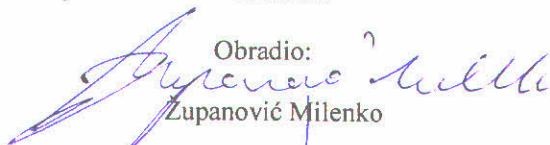
Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-14404/15 od 23.10.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat.parc.298/2,298/3,298/1,298/4,299/1 KO Lastva ,izdaju se :

### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja sada se vrši iz vodovodnog sistema Lastva Grbaljska koji je u nadležnosti mjesne zajednice.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima 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. Preporučuje se da se unutrašnja instalacija razdvoji po stambenim/poslovnim jedinicama i za svaku jedinicu u šahtu postavi poseban vodomjer.
- Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Kada bude građen kanalizacioni sistem će biti separadni (posebni sistemi za atmosferske i otpadne vode) pa u skladu sa tim projektovati unutrašnje instalacije.

*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:

  
Zupanović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velemir

Direktor

  
Roganović Dragan



Crna Gora

OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –2101/15  
Kotor, 28.10.2015. 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 **Bauk Slavka** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 298/2, 298/3, 298/1, 298/4, 299/1 **K.O. Lastva**, (UP 171) donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 298/2, 298/3, 298/1, 298/4, 299/1 **K.O. Lastva**, 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- 2101/15 od 28.10.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 298/2, 298/3, 298/1, 298/4, 299/1 **K.O. Lastva**. 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 0303-14404/15 od 23.10.2015. godine.

Na osnovu iznietog 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