



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE**

Br.0303-14344/15  
Kotor, 29.10.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Itanović Branka iz Radanovića, na osnovu čl.62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" 51/08, 40/11, 34/11, 47/11, 47/11, 35/13,39/13 i 33/14) i DUP Radanovići ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/12) izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 387 (zona E, podzona E4), koju čini dio katastarske parcele 395 KO Pobrđe.

• **Urbanistička parcela:**

Urbanistička parcela UP 387(zona E, podzona E4) se sastoji od dijela katastarske parcele 395 KO Pobrđe, površine 854 m<sup>2</sup>.

Na urbanističkoj parceli nalazi se prizemni stambeni objekat bez građevinske dozvole , površina objekta je 101m<sup>2</sup>.

Na urbanističkoj parceli u zoni stanovanja s obzirom na način izgradnje moguće je graditi sledeće vrste objekata :

- slobodnostojeći
- dvojni
- u neprekidnom nizu
- poluatrijumski
- atrijumski

Na jednoj urbanističkoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog – glavnog objekta sa mogućnošću izgradnje pomoćnih objekata (garaža, letnja kuhinja, ostava i sl) uz uslov da je maksimalna visina etaže pomoćnog objekta 2,4m.

• **Namjena objekta:**

Urbanistička parcela UP 387 prema DUP-u Radanovića , namijenjana je za stanovanje male gustine.

U zoni stanovanja dozvoljene su djelatnosti koje se mogu obavljati u sklopu stambeno-poslovnih objekata iz oblasti :

- trgovine (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo ...);
- turizma (sobe i apartmani za izdavanje u zoni stnaovanja niske gustine, dok su u zoni stanovanja srednje gustine turistički sadržaji tipa renta vile kompatibilni sa stambenom namjenom);
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);
- uslužnih djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);
- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.);
- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.);

- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i njega starih i iznemoglih lica i dr.);
  - kulture (galerije, biblioteke, čitaonice itd.);
  - zabave (bilijar sale, kladionice i sl.);
  - sporta (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitness i dr.);
  - poslovno administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi);
  - poljoprivrede ( poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);
  - uslužni servisi ( benzinske stanice, gasne stanice, perionice vozila i 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;
  - u zoni stanovanja se mogu planirati 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 obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, pravilima propisan broj parking mjesta za korisnike.
- Obim djelatnosti u objektu treba da je usaglašen sa prostornim i funkcionalnotehničkim uslovima organizacije poslovnih sadržaja u objektu i da se uklapa u kapacitet lokacije – parcele.
- U zoni stanovanja niske gustine nijesu dozvoljene one poslovne i proizvodne djelatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, raznim otpadnim materijama, odnoano za koje nijesu predviđene mjere kojima se u postupnosti obezbjeđuje okolina od zagađenja.

- **Spratnost objekta:**

Prosječna spratnost objekta, odnosno dozvoljeni broj etaže P+2 ( prizemlje +dva sprata) uz mogućost formiranja podrumske, odnosno suterenske etaže, u zavisnosti od uslova odnosno konfiguracije terena.

- **Maksimalno dozvoljeni kapaciteti objekta:**

Horizontalni gabarit objekta zavisi od površine urbanističke parcele(854m<sup>2</sup>).

Shodnom tekstualnom dijelu DUP-a Radanovića maksimalni indekst zauzetosti za objekte stanovanja male gustine 0,25. Kako je površina urbanističke parcele 854m<sup>2</sup> to je max površina pod objektom 213,5m<sup>2</sup>. Indeks izgrađenosti je 0,6 te BRP moguća do 512,4m<sup>2</sup>.

- **Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:**

Sastavni dio uslova je Izvod iz grafičkog dijela plana i koordinate prelomnih tačaka urb.parcele.

- **Građevinska i regulaciona linija:**

Zadržavaju se građevinska i regulaciona linija izvedenog stanja.

Ukoliko investitor ima namjeru da postojeći objekat poruši građevinska linija objekta je 5,0m od Planom predviđene saobraćajnice.

Za slobodnostojeći stambeni objekat rastojanje osnovnog gabarita objekta ( bez ispada od granice parcele sa bočnim susjedom je: minimalno 1,5m s tim da je visina parapet na otvorima naspramnih fasada minimum 1,5m ili minimum 2,5m , s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,0m).

Za dvojne stambene objekte i objekte u nizu minimalno rastojanje od granice susjedne parcele na bočnim djelovima dvorišta je 3,0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekidnom nizu dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.

- **Nivelacione kote objekta:**

Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelacionog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kota terena i odredit će se u fazi glavnog projektovanja.

- **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.

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

Objekat se orijentiše jug-sjever.

- **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.

- **Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje:**

Prema karti seizmičke mikroneonizacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

- **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.

- **Površine za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje i garažiranje vozila je na urbanističkoj parceli po principu jedno parking mjesto na jedan stan.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno je iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suturenskoj ili podrumskoj etaži. Dozvoljava se izgradnja zajedničkog garažnog prostora ispod dva ili više objekta. Obavezno ozeleniti prost iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru.

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade tehničke dokuemtnacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.

Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, autoradionice, servisi i sl).

Otvorena parking mjesta predvidjeti sa dimenzijama 2,5 (2,3x5,0m, minimum 4,8m). Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mjesta) zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju.

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

UP 387 kolski pristup ostvaruje priključenjem na postojeću i Planom predviđenu saobraćajnicu a prema izvodu iz DUP-a Radanovića.

- **Komunalne instalacije:**

Sastavni dio ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanizacione 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 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").

- **Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:**

Shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu (" Sl.list RCG" br. 79/04) 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 8. Zakona o zaštiti na radu (" Sl. List RCG" br. 79/04).

- **Uslovi protivpožarne zaštite:**

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

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele na geodetskoj podlozi 1:200. Slobodne površine na urbanističkoj parceli čine:

- zelene površine
- (saobraćajne) pješačke površine
- saobraćajne kolovozne (pristupne i saobraćajne za stacioniranje vozila): parkinzi i garaže.

Zelene površine na parceli treba da iznose najmanje 10-15m<sup>2</sup> po jednom korisniku na parceli.

Pješačke površine su pokrivene ili popločane staze, kao što su pristupi kućama, trotoari oko kuće i dječja igrališta .

Saobraćajne, kolovozne (pristupne površine) su uglavnom izuzetno male čak i za slučajeve da postoje već površine za parkiranje na površini i iznose od 0 do 3,75m po jednom stanovniku.

Površine za stacioniranje vozila iznose po jednom stanovniku od 2,5 do 9,0m<sup>2</sup>.

Kod pejzažnog uređenja voditi računa da se ne naruši manir stanovanja u navedenom naselju, odnosno da se u okviru okućnica forsira mala poljoprivredna proizvodnja, ali i obavezno hortikulturno uređenje. Na ovaj način bi se stvorio sklad između prirodne predispozicije područja Grblja (poljoprivreda i eko turizam) ali i potreba lokalnog stanovništva. Novoplanirani individualni stambeni objekti – kuće treba da sadrže minimum 50% zelenih površina (horitikulturno + poljoprivredno zemljište) u odnosu na urbanističku parcelu.

Kod slobodnostojećih individualnih objekata predlaže se da prednja bašta bude vrt, dok zadnji dio dvorišta bude voćnjak agrumi, smokve, masline , vinova loza) povrtnjak i td.

Za uređenje navedenih površina poželjno je izbjegavati pretrpavanje površina, zasječavanje vršiti pergolama sa dekorativnim puzicama ili lozom.

Planirati linearnu sadnju između građevinske i regulacione linije.

Ograde mogu biti od biljnog materijala ( žive ograde ) ili od čvrstog materijale zidane maks. visine 0,6m od kote trotoara (kamen ili transparentna) maksimalne visine 1,4m i u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvart van regulacione linije.

Fasade i terase objekta ozelenjavati puzavicama.

Zastrte površine (staze, stepenice, platee, terase) popločati autohtonim materijalima klesanim kamenom, ovlucima i u skladu sa fasadom objekta.

U okviru slobodnih površina mogući su bazeni ili gazebo.

- **Uslovi za energetska efikasnost:**

Za sve objekte sugerirše 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.

- **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, 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.

- **Mogućnost fazne gradnje:**

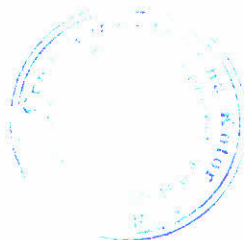
Ukoliko investitor ima potrebu za faznom gradnjom potrebno je uraditi idejno urbanističko rješenje u kome će se definisati fazna gradnja prije izrade glavnih projekata.

*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.

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

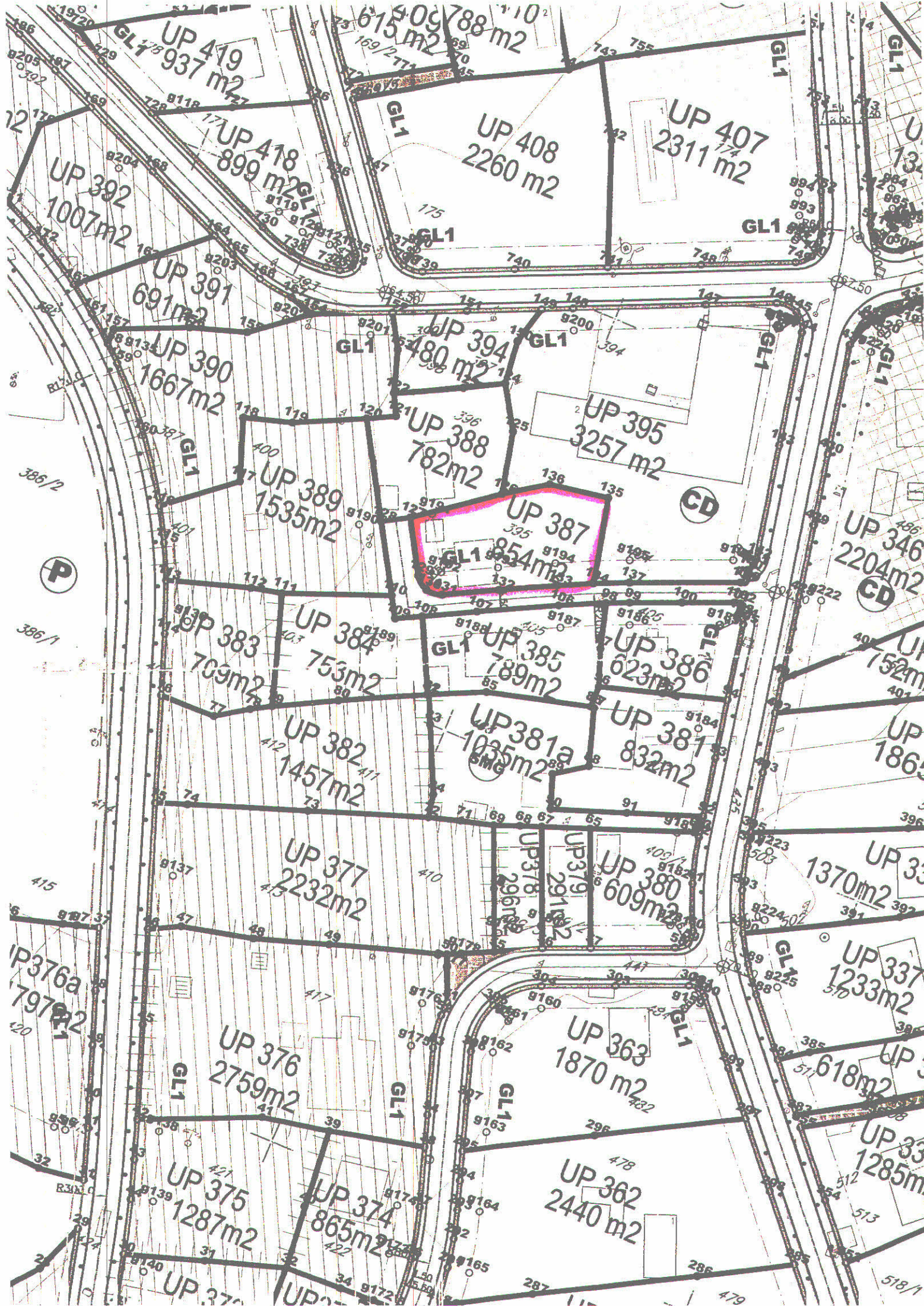
**Samostalna savjetnica I,**  
*Sonja Kaščelan, dipl.prav.*



**SEKRETARKA,**  
*Slavica Vojinović, dipl.prav.*

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. Urbanističkoj inspekciji
3. Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
4. JP "Vodovod i kanalizacija"
5. U spise predmeta
6. A r h i v i





# "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fak 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: 411511

Datum: 06.11.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-14344/15 od 29.10.2015 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parc. 395 KO Pobrđe, izdaju se :

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz izvorišta Simiš.
- U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije).
- 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 dovoljno velikom šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Ukoliko će biti više odvojenih stambenih i poslovnih jedinica, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu za svaku od njih. Ukoliko postoji hidrantska mreža, za istu predvidjeti poseban vodomjer(predvidjeti način gašenja požara za vrijeme restrikcije).
- Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda).
- 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, 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.*

Obradiq:

Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velemir

Direktor

Roganović Dragan





Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –114/16  
Kotor, 29.01.2016. 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 **Itantović Branka** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. **395 KO Pobrđe (UP 387)** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrdjuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 395 KO Pobrđe**, 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. 1604-114/16** od 28.01.2016. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 395 KO Pobrđe**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečišćavanje 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 0303-14344/14 od 26.01.2016.** 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