



10.03.2015

Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

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

UP/I br.0303-195/15  
Kotor, 02.02.2015 god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Bačanović Dragana iz Kotora, za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova za rekonstrukciju objekta, na osnovu čl. 62. i čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) Izmjena i dopuna DUP-a Škaljara ("Sl. list CG" -opštinski propisi br.17/08) i čl. 196. ZUP-a, donosi :

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na urbanističkoj parceli 29a, koju čini kat.parc. 29 KO Škaljari I.

• **Urbanistička parcela:**

Urbanistička parcela 29a nalazi se u zoni individualnog stanovanja, površine 199 m<sup>2</sup>, i na istoj je uertan postojeći stambeni objekat - dvojni, površine 115 m<sup>2</sup>.

Postojeća lokacija za koju se traže UT uslovi vlasništvo investitora Mačić Vesne i Bačanović Dragana potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole uraditi, idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu prema ovim UT uslovima. Za izradu idejnog rješenja potrebno je dobiti saglasnost oba vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu sve shodno članu 69 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 39/13 i 33/14).

• **Namjena objekta:**

Individualno stanovanje sa djelatnostima koje se mogu organizovati u okviru objekata i to one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja (npr. trgovina, poslovanje, službene djelatnosti, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl.).

• **Građevinska i regulaciona linija:**

Građevinska linija je prema skici lokacije koja je sastavni dio ovih uslova.

Udaljenost objekta od susjedne urbanističke parcele je 3m a u suprotnom treba pribaviti saglasnost susjeda.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i urbanističke parcele i prikazana je na grafičkom priloгу koji je sastavni dio ovog rješenja.

- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Shodno tekstualnom dijelu Izmjena i dopuna DUP-a Škaljara, maksimalni koeficijent zauzetosti urbanističke parcele je 0.4%, a maksimalni koeficijent izgrađenosti parcele je 1.3.

Kako je površina urbanističke parcele 199m<sup>2</sup> a postojeći objekat površine 115m<sup>2</sup>, maksimalni koeficijent zauzetosti je već premašen, te je moguća rekonstrukcija objekata samo u postojećim gabaritima.

Bruto razvijena površina objekta može imati manja odstupanja od ove zadate površine. Prema potrebi i zahtjevu dozvoljena su određena proširenja objekta ali maksimum 10% u odnosu na bruto razvijenu površinu objekta.

Vertikalni gabarit postojećeg objekta je prizemlje i isti se zadržava. Moguće je dograditi suturenske ili podrumске etaže (zbog denivelacije terena koje ovdje postoji), a koje ne ulaze u maksimalnu bruto građevinsku površinu objekta, bilo da su u funkciji garažiranja, ostava ili korisni stambeni ili drugi prostor.

Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata i garaža ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog ali ni susjednih objekata. Pomoćni objekti su garaže, spremišta i sl.

Udaljenost pomoćnog objekta od ivice parcele ne smije biti manja od 3.0m osim ako nema pismenu saglasnost susjeda. Ova saglasnost se obnavlja sa promjenom vlasnika susjedne parcele – objekta.

Garaža mora biti odmaknuta barem 5.0m od ivice saobraćajnice ukoliko sa te strane nije predviđen trotoar.

- **Orjentacione i nivelacione kote objekta:**

Zadržavaju se postojeće nivelacione kote.

- **Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu:**

Objekat se priključuje na postojeći put kroz naselje.

- **Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:**

Zadržavaju se postojeći materijali za fasadu i krovni pokrivač.

- **Površina za parkiranje ili garažiranje vozila:**

Parkiranje ili garažiranje vozila rješavati u okviru urbanističke parcele po normativu jedno parking mjesto po stanu i jedno parking mjesto na 80.m<sup>2</sup> BRGP.

Zbog velike denivelacije terena moguće je izgradnja garaže u suterenskoj etaži koja ne ulazi u bruto razvijenu površinu objekta.

- **Meteorološki podaci:**

Prostor obuhvaćen Izmjenama i dopunama DUP-a Škaljara ima sva obilježja sredozemne klime koju karakteriše blagi vrlo kišoviti zimski period i izrazito sušan i topao dug ljetni period. Najtopliji mjesec u godini je juli sa prosječnom temperaturom vazduha 25 stepeni celzijusa, a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7.4 stepena. Srednja godišnja temperatura je 15.4 stepena C. Prema apsolutnim količinama padavina područje Škaljara primi godišnje preko 2.000 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 hladan i suv jer duva s kopna.

- **Uslovi za projektovanje sa stepenom seizmike za zemljotresno područje:**

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

- **Uslovi za zaštitu životne sredine:**

Za ovakav tip objekta nema posebnih uslova predviđenih za zaštitu životne sredine.

### Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. Uređenje dvorišta predvidjeti prema tradicionalnim modelima zastupljenim u tradicionalnoj arhitekturi Škaljara.

Sačuvati odrasla stabla, kao i karakteristike vegetacije naselja. Sve potporne zidove obraditi u kamenu.

Ograda se postavlja iza regulacione linije. Ograde nesmiju 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.

#### • Komunalne instalacije:

Sastavni dio ovih uslova su uslovi priključka na elektrovodovodne i kanalizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih javnih preduzeća Elektroprivrede, Vodovoda i kanalizacije kao i uslova za ispuštanje otpadnih voda od Sekretarijata nadležnog za te poslove.

#### • 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 Dobrete omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno

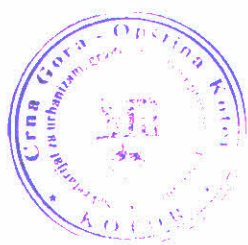
Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostavi :

- Projekttnu dokumentaciju-Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), propisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

**NAPOMENA:** Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu riješi imovinsko pravne odnose za urbanističku parcelu i saglasnost hipotekarnog povjerioca CKB banke.

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

**Samostalni savjenti II,**  
*Aleksa Blagojević, dipl.prav.*

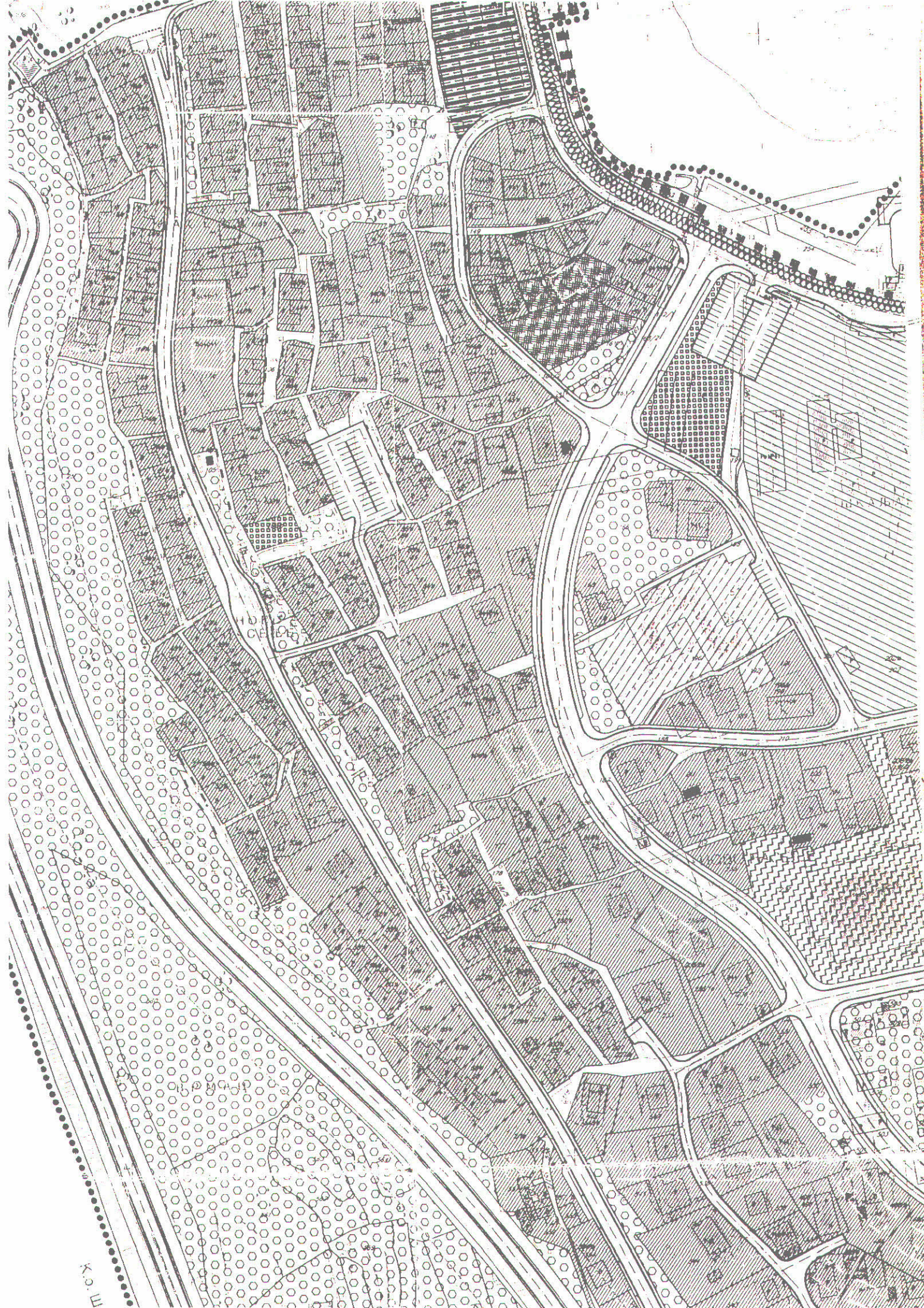


**SEKRETARKA,**  
*Slavica Vojnović, dipl.prav.*

#### DOSTAVLJENO:


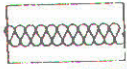


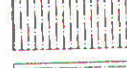








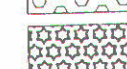





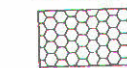


1. Investitoru
2. JP "Vodovod i kanalizacija"
3. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
4. Urbanističkoj inspekciji
5. U spise predmeta
6. Arhivi





K.O. III

# LEGENDA:

-  granica plana
-  zona morskog dobra
-  zona detaljne razrade u okviru izmjena i dopuna GUP-a Kotora 1998.
-  individualno stanovanje (sa djelatnostima)
-  kolektivno stanovanje (sa djelatnostima)
-  kolektivno-individualno stanovanje (sa djelatnostima)
-  trgovina i poslovanje
-  turizam i ugostiteljstvo
-  zdravstvo i socijalna zaštita
-  nauka, obrazovanje i kultura
-  sakralni objekti
-  sport i rekreacija
-  proizvodne i komunalne djelatnosti
-  zelenilo
-  javne pješačke površine-trg
-  saobraćajne površine
-  groblje
-  uprava i javne službe
-  uspinjaca
-  predlog zone zaštite kulturnog naslijeđa
-  zona predviđena za razradu urbanističkim projektom
-  obuhvat lokacije za koju je predviđena razrada idejnim urbanističkim rješenjem



Cma Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –160/15  
Kotor.06.02.2014. 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 **Baćanović Dragana** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par.29 **K.O. Škaljari II ( UP 29 a)** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 29** K.O.Škaljari 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- 160/15** od 05.02.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 29** K.O. Škaljari I. Na navedenoj lokaciji postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na javni kanalizacioni sistem 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 0303-195/15 od 02.02.2015.** 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: 501/1

Datum: 25.02.15

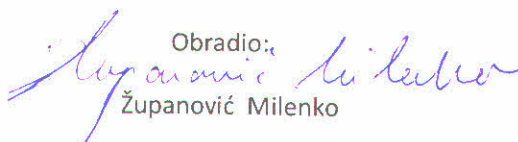
Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova UP/I Br.0303-195/15 od 02.02.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za rekonstrukciju objekta na kat.parc. 29 K.O.Škaljari I, izdaju se :

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 74/78 mnm.

- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila 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 i kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
  - Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizionni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan, za slučaj intervencije.
- Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom odlukom o javnom kanalizacionom sistemu (službeni list Crne Gore-opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013).

*Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti ima građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.*

Obradio:  
  
Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velemir

Direktor

Roganović Dragan

