



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj:0303-584/15  
Kotor, 2.02.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, po zahtjevu "Nemesis" Doo, 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 i 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 150(planska cjelina 7, II faza). UP 150 se sastoji od dijela kat.parcele 725 KO Glavati( moguća je fazna gradnja)

1. Urbanistička parcela:  
UP 150 (planska cjelina 7, II faza) se sastoji od dijela kat par 725 KO Glavati urbanistička parcela površine 2827 m<sup>2</sup> 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 UP150 koji je predmet ovih uslova je 2827 m<sup>2</sup> Spratnost objekta je P+1 do P+2, maksimalni gabarit objekata na UP150 je maksimalno cca 1414,00m<sup>2</sup>, a ukupna BRGP objekata je 2827,00m<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 ka putu na južnoj strani parcele udaljena 5,0m, 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.  
**Objekat mora da zadovolji propise udaljenosti od dalekovoda koji se nalazi na parceli.**
6. Nivelacione kote objekta:  
Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelacionog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kota terena.

BRANO KOTAR BLADIC  
16.03.2015

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 a 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 150 se priključuje na put sa južne strane
14. Uslovi za energetska 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, Sekretarijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine,

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.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

*Dobriča Maslovar, dipl. ing. arh.*



**SEKRETARKA**

*Slavica Vojinović, dipl. prav*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

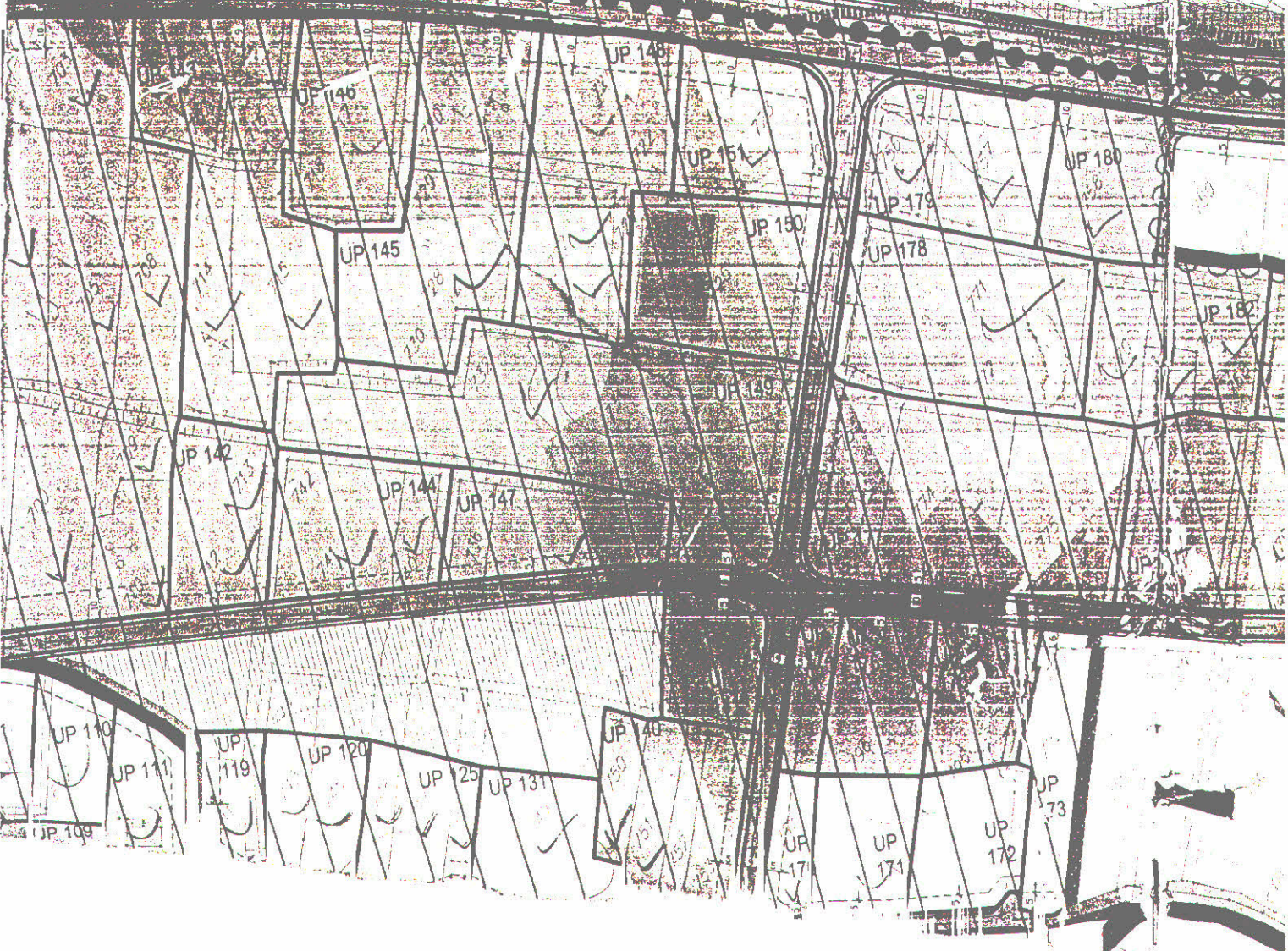
*Sonja Kaščelan, dipl. prav*

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. Sekretarijat za zaštitu prirodne i kulturne baštine
8. Arhivi

K.O.L

UP 11  
UP 10  
UP 9



UP 110

UP 111

UP 119

UP 120

UP 125

UP 131

UP 140

UP 170

UP 171

UP 172

UP 173

UP 148

UP 146

UP 145

UP 151

UP 150

UP 179

UP 178

UP 180

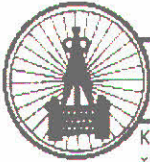
UP 182

UP 142

UP 144

UP 147

UP 149



## "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: 333/1

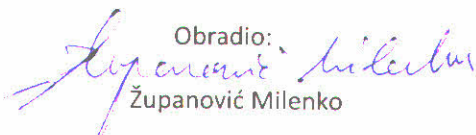
Datum: 09.02.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-584/15 od 02.02.2015 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. 725 K.O.Glavati, izdaju se :

### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Na navedenoj lokaciji ne postoji javni vodovodni sistem.
- 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.
- Ovo Preduzeće nije nadležno za sistem atmosferske kanalizacije.

*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





Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –164/15  
Kotor, 06.02.2015. 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 **Nemesis DOO** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 725 **K.O. Glavati (UP 150)** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrdjuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 725 K.O. Glavati**, 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. 1604-164/15** od 05.02.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 725 K.O. Glavati**. 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 0303-584/15 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  
Budišlav Vasić

SEKRETAR

Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU  
2. Vodnoj knizi  
3. Arhivi