



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj:0303-1310/15  
Kotor, 19.02.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu "Hypo Alpe Adria Leasing" d.o.o. Podgorica, na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list CG" br. 51/08 i 34/11, 40/11 i 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), i Izmjena i dopuna DUP Risan ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 38/11) izdaje:

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli **UP 197** koja odgovara katastarskoj parceli **688/5 K.O. Risan I**.

**1. Namjena objekta:**

Namjena objekta je stanovanje srednje gustine – SS.

U okviru prostora opredjeljenog za stanovanje moguće je organizovati stalno stanovanje, sobe za izdavanje ili stanove za turiste.

U prizemnoj etaži ili suterenu objekta moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem, usluge, trgovina, ugostiteljstvo, mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

U okviru parcele pored stambenog objekta moguće je izgraditi prizemni pomoćni objekat ili garažu, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri za parcelu.

Prilikom utvrđivanja odnosa stanovanja i poslovanja u objektima voditi računa da se na UP mogu obezbijediti dovoljan broj parking mjesta.

**2. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Površina UP197 je 454,00m<sup>2</sup>.

Maksimalni urbanistički parametri za novoplanirane objekte su:

-indeks zauzetosti parcele  $Iz=0,3$ ;

-indeks izgrađenosti  $Ii= 0,9$ ;

Maksimalni horizontalni gabarit objekta je 150,00m<sup>2</sup>.

Maksimalna planirana spratnost u okviru ovog tipa stanovanja je tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu (S+P+Pk, S+P+1, P+1+Pk, P+2). Maksimalni nazidak potkrovlja je 1,20m.

Ispod objekta moguća je organizacija podzemnih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Otvoreni (nenatkriveni) bazen, prilikom obračuna indeksa izgrađenosti (Ii) ulazi u obračun BGP sa 50% svoje površine, a sa 100% površine bazena u obračun indeksa zauzetosti (Iz).

Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno. Etapnost građenja treba predvidjeti projektnom dokumentacijom.

### **3. Građevinska i regulaciona linija**

Udaljenost građevinske i regulacione linije prikazana je u grafičkom dijelu plana i definisana koordinatnim tačkama građevinske linije.

Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 1,5m. Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda objekti se mogu postaviti i na granicu parcele i organizovati kao dvojni. Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je min.1,50m, a od stambenog objekta min.2,50m.

Građevinska linija se odnosi na postavljanje objekta. Zbog konfiguracije terena podzide i stepeništa mogu se postavljati i do granice urbanističke parcele koja se poklapa sa regulacionom linijom. Ukoliko konfiguracija odnosno nagib terena dozvoljava da se u okviru podzide koja leži na granici urbanističke parcele formira suterenska etaža ista se može graditi s tim da je isključivo planirana za garažu kojoj se pristupa direktno sa saobraćajnice. Nad ovako postavljenom garažom nema ukrovljavanja niti postavljanja nadstrešnica, pergola i sl., može se koristiti isključivo kao otvorena terasa ili ozelenjeni ravni krov.

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

Sastavni dio ovih uslova je Izvod iz Izmjena i dopuna DUP Risan: grafički dio – Uslovi za sprovođenje plana i Plan parcelacije i regulacije, koordinate urbanističke parcele, građevinske linije i tabelarni prikaz urb.parametara po urbanističkim parcelama.

### **5. Nivelacione kote objekta:**

Maksimalna kota prizemlja kod objekata koji imaju podrumsku etažu iznosi 1,0m. Podrumaska etaža je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

### **6. Materijalizacija objekta:**

Arhitektura novih objekata mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa korišćenjem transponovanih i proučenih elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materija. Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja i realizacije stvoriće se ukupna dobra slika naselja.

Fasade novih objekata kao i većine postojećih objekata treba da budu obrađene u kamenu (klesani kamen ravnih površina sa uskim fugama) ili brižljivo obrađene malterom koji u završnoj obradi ima svijetle boje. Obrada prozorskih otvora i vrata radi se drvetom ili bravarijom.

Krovni pokrivači predviđeni su od kvalitetnog i trajnog materijala. Nagib krovnih ravni orjentisati u pravcu brdo-more.

Poslovni prostori u objektima moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze.

### **7. Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta.**

Objekat postaviti u skladu sa konfiguracijom terena, predvidjeti dovoljne razmake objekata po izohipsi da bi se izbjegao utisak gomilanja.

### **8. Meterološki podaci.**

Prostor Risna ima sva obeležja sredozemne klime koju karakteriše blagi vrlo kišovit zimski period i izrazito sušan i relativno topao dug ljetnji period. Najtopliji mjesec u godini je juli sa prosječnom temperaturom vazduha 2 C a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7,4 stepena. Srednje godišnja temperatura 15,4 stepena C prema apsolutnim količinama padavina Morinj primi godišnje preko 2000 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 je hladan i suv jer duva s kopna.

### **9. 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 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 omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

### **10. Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretivosti i lica sa invaliditetom.**

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 visinskih razlika za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, stari 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.

### **11. Uslovi za zaštitu životne sredine.**

Za ovakav tip objekata nema posebnih uslova za zaštitu životne sredine.

### **12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije**

Obavezna je izrada projekta uređenja parcele.

Ograde oko parcele i uređenje dvorišta treba uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje podzida na strmom terenu.

U okviru uređenja parcele mogu se planirati bazeni, dječja igrališta, sportski tereni.

Urbana oprema mora biti projektovana i birana sa velikom pažnjom.

### **13. Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje automobila obezbijediti na urbanističkoj parceli, u objektu ili u podzemnim etažama, prema normativu za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu.

Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m<sup>2</sup>, na svakih 50m<sup>2</sup> broj parking mjesta se povećava za 0,5.

### **14. Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put**

Objekat se priključuje na planirani put sa jugozapadne strane parcele.

### **15. Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.**

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

### **16. Inženjersko-geološki uslovi**

S obzirom da se u zahvatu Plana nalaze i tereni sa znatnim ograničenjima (veliki nagibi) za izgradnju objekata, voditi računa da su primjenjeni svi propisi za građenje u seizmičkim područjima i usloviti geomehaničko ispitivanje terena za svaki objekat.

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 mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/93).

Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

**17. Uslovi protivpožarne zaštite:**

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

**18. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda:**

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati 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").

**19. 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 i vodni uslovi Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**

*Bojana Petković, dipl. inž. arh.*



**SEKRETARKA**

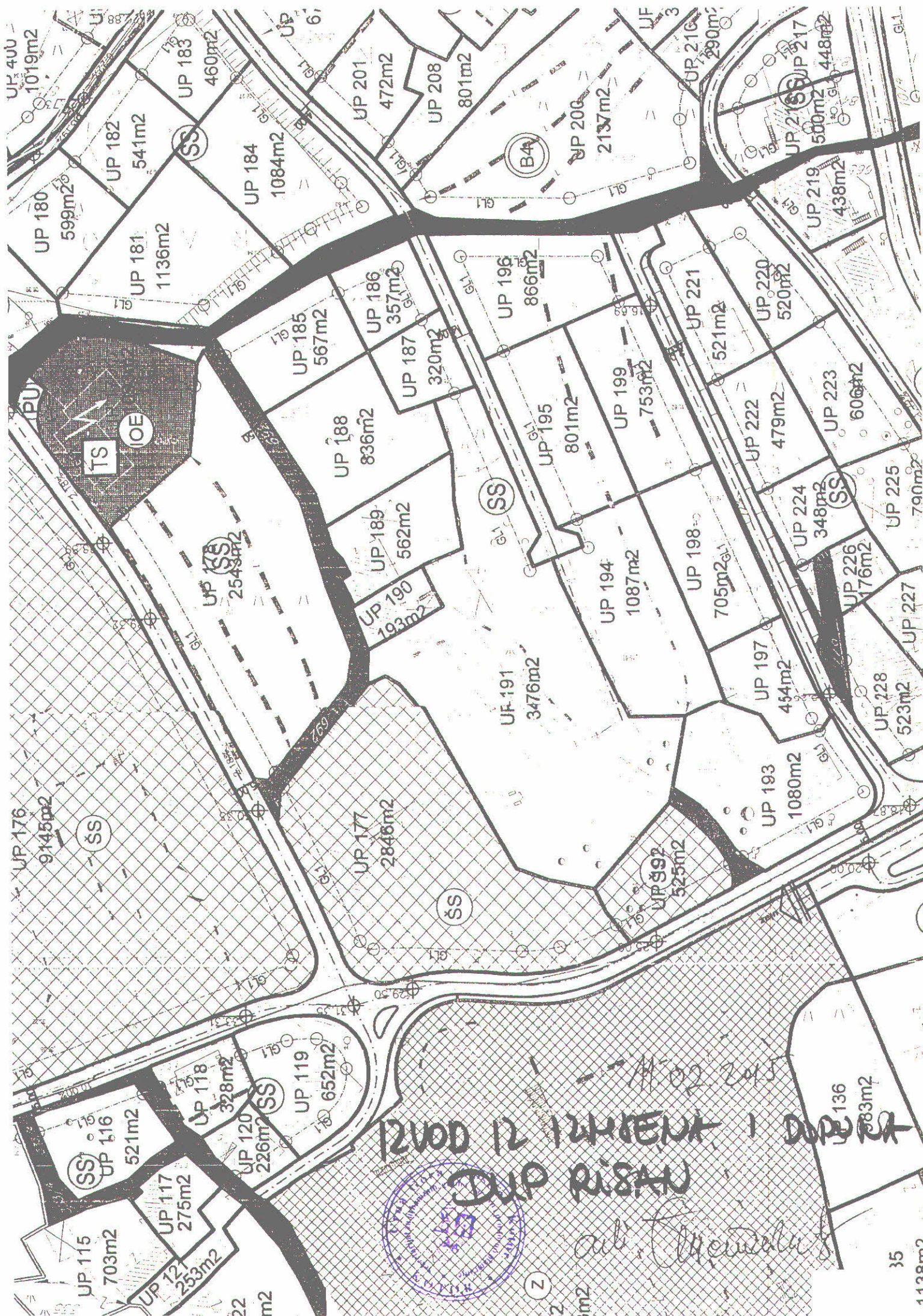
*Slavica Vojinović, dipl. pravnik*

**SAMOSTALNI SAVJETNIK II**

*Aleksa Blagojević, dipl. pravnik*

**DOSTAVLJENO:**

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. Upravi za inspeksijske poslove - Urbanističkoj inspekciji
4. Arhivi



12000 12 120000 - 120000  
 DUP RISAU  
 ad. [unclear]  
 A-02-245  
 35  
 1138m<sup>2</sup>



# "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: 510/9

Datum: 26.02.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova (preliminarnih) Broj:0303- 1310/15 od 19.02.2015.godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. 688/5 KO Risan I, izdaju se :

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 2,5 bara.

Objekat se može priključiti na vodovodnu mrežu prema priloženoj skici.

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.

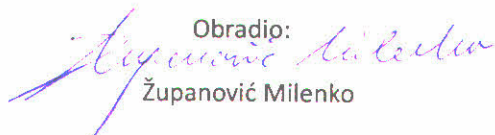
Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće, prema važećem cjenovniku.

Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda ili kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.

Za sada ne postoji 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 Velemir



Direktor

Roganović Dragan





Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –264/15  
Kotor, 23.02.2015. 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 **Hypo Alpe Adria** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 688/5 **K.O. Risan I (UP 197)** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 688/5 K.O. Risan I**, 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. odnosnog Pravilnika.

**Obrazloženje**

**Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-264/15** od 20.02.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 688/5 K.O. Risan I**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečušćavanje 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 0303-1310/15 od 19.02.2015.** 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

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU  
2. Vodnoj knjizi  
3. Arhivi

SEKRETAR

Zoran Stanković