



Crna Gora

**OPŠTINA KOTOR**

Priloga:  
17.04.2015  
Spisak B. [Signature]

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

Broj: 0303-18474-1/14  
Kotor, 17.04.2015. godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu "A Servis" D.O.O. Budva, na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11 i 47/11, 35/13 i 39/13, 33/14), i LSL-a Grbalj II ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 14/10) izdaje:

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 76 u obuhvatu LSL-a Grbalj II, koja je obrazovana od dijela kat.parcele br.289 K.O. Sutvara.

Površina urbanističke parcele UP 76 (planska cjelina 2, faza I) je  $P = 2011\text{m}^2$ .

**1. Namjena objekta:**

Na parceli sa namjenom poslovanje dozvoljava se izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada (robno-transportne usluge, skladištenje i dr.), s tim da ove namene na nivou zone mogu biti zastupljene maksimalno 35%. Osim objekata potrebnih za obavljanje planiranih djelatnosti u kompleksu se mogu graditi ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), verski objekti i objekti za stanovanje (ali isključivo kao poslovno-stambeni objekti, sa učešćem stanovanja maksimalno 40% razvijene površine poslovnog objekta), kultura, visoko školstvo, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Zavisno od načina izgradnje, objekti na parceli sa poslovnom namjenom mogu biti:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele) ili
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).

U okviru parcele namjenjene poslovanju dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- poslovni objekat,
- poslovno-proizvodni objekat,
- poslovno-skladišni objekat,
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat,
- poslovno-trgovački centar (šoping mol),



• drugi objekti na parceli.

U sklopu planiranih poslovnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti i to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti, poslovno-stambeni objekti, objekti kulture, visokog školstva, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

Za neizgrađene novoformirane parcele, prema ovoj Studiji, dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks zauzetosti i izgrađenosti, kao i ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekata tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.

Po opštem pravilu dozvoljeno je da se na jednoj urbanističkoj parceli gradi jedan objekat. Za sve urbanističke parcele sa poslovnom namjenom koje su površine veće od 2000m<sup>2</sup> važi da je moguća fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građevinska linija).

## 2. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:

Za poslovne objekte su utvrđeni sledeći maksimalni parametri:

- indeks zauzetosti (Iz) do 50%;
- indeks izgrađenosti (Ii) do 1,0 za magacinsko-skladišne objekte i do 1,4 za komercijalne i administrativno-poslovne objekte;
- spratnost od P+1 do P+2.

Minimalna visine etaže za poslovne objekte iznosi 3,0m, a maksimalna 4,5m.

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geomehničke ili hidrotehničke prirode.

Namjena etaža utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

- podrum (suteren) je namijenjen za pomoćne i prateće prostorije (kotlarnica, sklonište, skladište), garaža, radne i poslovne djelatnosti,
- prizemlje i sprat su najviši za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.

Suterenske etaže se može predvidjeti za pomoćne prostorije (garaža, ostava ili tehnička prostorija), i njena površina ne ulazi u obračun BRGP ukoliko spratna visina nije veća od 2,40m.

U okviru poslovno-trgovačkih centara (šoping molova) mogu se naći sve vrste trgovina, restorani, centri za zabavu, bioskopske sale, izložbene sale, biblioteke, sportsko-rekreativni i zdravstveni prostori, banke, kancelarije, turistički sadržaji, pansioni, kazina, konferencijske sale, otvorene pijace i sve slične djelatnosti koje će služiti poslovno-trgovačkom centru.

Za šoping molove definisani su maksimalni urbanistički parametri:

- indeks zauzetosti (Iz) 50%;
- indeks izgrađenosti (Ii) 1,0;
- spratnost od P+1.

Minimalni procenat zelenih površina je 35%.

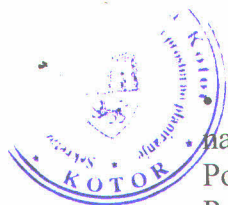
Minimalna visina nadzemne etaže za šoping molove je 3,5m, a maksimalna 5,0m.

Dozvoljena je izgradnja više nivoa podzemnih etaža ukoliko nema smetnji geomehničke ili hidrotehničke prirode. Visina podzemnih etaža je od 2,8m do 4,5m.

Kota poda prizemlja može biti najviše do 1,2m viša od kote saobraćajnice.

Namjena etaža šoping molova je određena na sljedeći način:

- podrum (suteren) je namijenjen za pomoćne prostorije (kotlarnica, sklonište, skladište), garaže i sadržaje koji upotpunjuju sadržaje na etažama prizemlja i sprata (centri za zabavu, rekreativni sadržaji, kazina i sl.)



prizemlje i sprat su namijenjeni za poslovne i radne prostorije, kao i za sve ostale napred navedene sadržaje šoping molova.

Podrumske etaže ne ulaze u spratnost objekta, kao ni u obračun indeksa izgrađenosti.

Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko spratna visina tog prostora nije veća od 2,4m.

### 3. Građevinska i regulaciona linija:

Građevinska linija objekata namijenjenih poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom.

U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju.

Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.

Kod izgradnje objekata kombinovanih namena primenjuju se uslovi propisani za poslovne, odnosno proizvodne i skladišne objekte.

Najmanja udaljenost objekata od granice susjedne parcele sa namjenom poslovne djelatnosti je 3,5m. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna ispuštanja, sa maksimalnom širinom 2/3 širine trotoara i to na visini od minimum  $H=2,6m$  iznad trotoara. Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i u okviru urbanističke parcele pod istim uslovima, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela.

Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1m prema susjednim granicama.

### 4. Nivelacione kote objekta:

Kota ulaska u objekat proizilazi iz nivelacionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju.

Kota ulaska u objekat nesmiye biti niža od kote nivelete javne saobraćajnice.

Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od kote saobraćajnice.

Nivelacija svih površina je orijentaciona, kroz izradu tehničke dokumentacije ona se mora preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima.

### 5. Vrsta materijala za fasadu:

Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala u kombinaciji sa kamenom ali obradom fasade i bojom neugroziti susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim bojama. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale i dr.

### 6. Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni:

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom  $16^\circ$  do  $25^\circ$ , ili ravan.

### 7. Meterološki podaci:

Područje Kotora i okoline ima tipičnu mediteransku klimu koju karakteriše toplo i suvo ljeto, a blaga i vlažna zima. Prosječna godišnja temperatura iznosi  $15,2^\circ C$ . Najtopliji mjesec je juli sa prosječnom temperaturom vazduha od  $24,1^\circ C$ , a temperaturom mora  $23,0^\circ C$ . Prosječna januarska temperatura vazduha iznosi  $7,7^\circ C$ , a temperatura mora  $13,1^\circ C$ . Jesen je toplija od proljeća za prosječno  $2,9^\circ C$ . 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.

**8. Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje:**

Prema karti seizmičke mikrorejonezicije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS. 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 RCG“, br. 28/93). Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

**9. 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.

**10. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

Naglom urbanom gradnjom došlo je do intezivnog pretvaranja zelenih površina u betonirane i izgrađene površine, te se javlja sve veća potreba zaštite zelenih površina u cilju zaštite pejzaža i životne sredine. Ne smiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimne naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagađenja.

Plan zelenih površina se odnosi na autohtoni prirodni predio i antropogeni predio. Prirodni predio je sačuvao u većoj mjeri svoje prirodne karakteristike sa autohtonom vegetacijom i njega treba kao takvog sačuvati kao biološko uporište grada i element kontakta sa neurbanizovanim pejzažom.

Zelene površine u okviru urbanističke parcele treba rešiti funkcionalno i racionalno pri čemu se nesmiye zaboraviti na njegovu estetsku komponentu. Travnim površinama pripada jedno od vodećih mjesta u vrtu. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzije u odnosu na vrtni prostor, boji i oblicima. Posebnu grupu biljaka čine puzavice. Njima se obogaćuju fasade kuće, potporni zidovi i drugi vertikalni elementi u vrtu.

**11. Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**

Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rješavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu, ili na parking prostoru formiranom u niši duž ulice.

Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku.

**Tabela 65. - Kapaciteti parking mesta za komercijalne i poslovne delatnosti**

Namjena	Broj PM
Trgovina	1 PM na 80m <sup>2</sup> prodajnog prostora
Administrativno-poslovni objekti	1 PM na 80m <sup>2</sup> neto etažne površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 50m <sup>2</sup>
Šoping molovi, hipermarketi	1 PM na 80m <sup>2</sup> prodajnog prostora

**12. Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**

Objekat se priključuje na put magistralni put ukoliko se dobiju uslovi direkcije za saobracaj, prema LSL-u Grbalj II, novoplaniranim i postojećim saobraćajnicama. Za svaki poslovni



objekat je potrebno predvidjeti kolski i pješački prilaz (najmanje 1,5m širine). Kolski prilaz parceli je minimum 5,00m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,00m.

### **13. 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).

### **14. 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. Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 35%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući sve objekte visokogradnje i platoo sa saobraćajnicama).

Parking prostor urađen popločavanjem „raster elementima”, koji se mogu ozeleniti, urediti žardinjerama i drvoredima, mogu se računati kao zelene površine. Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena), maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, ili transparentna, maksimalne visine 1,4m. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije. Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1,4m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati transparentnom ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.

### **15. 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.

### **16. Uslovi protivpožarne zaštite:**

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

### **17. Uslovi za kretanje invalidnih lica:**

Pri projektovanju i građenju objekta i saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, ("Sl.list CG" br.48/13)).

### **18. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:**

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije", "Crnogorskog Telekom" - Telekomunikacioni centar za Kotor i Tivat, za priključak na komunalne instalacije, Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj, „Direkcije za saobraćaj”.

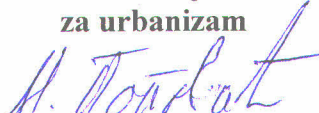
Investitor je obavezan prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti: – projektnu dokumentaciju – Idejni, odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), kao i Izvještaj o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije, saglasno odredbama člana 86, potpisanu shodno Zakonu o uređenju



prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11 i 47/11, 35/13 i 39/13, 33/14).

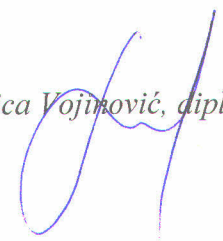
Ovim uslovima se po službenoj dužnosti zamjenjuju UT uslovi izdati od strane ovog sekretarijata br. 0303-18474/14 od 21.01.2015. godine.

Samostalni savjetnik II,  
za urbanizam

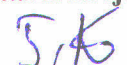
  
Nenad Popović, dipl.inž.arh.



SEKRETARKA,

  
Slavica Vojinović, dipl. pravica

Samostalni savjetnik II,

  
Aleksa Blagojević, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
3. JP „Vodovod i kanalizacija“
4. Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Sekretarijatu za zaštitu prirodne i kulturne baštine
6. Crnogorskom Telekomu
7. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanističkom inspektoru
8. Direkciji za saobraćaj
9. Sekretarijatu 03
10. A r h i v i

Planska cjelina 1 - Faza 1

Broj	Površina [m <sup>2</sup> ]	Postojeće stanje			Planirano stanje					Namjena		
		Indeks zauzetosti iz (%)	Indeks izgrađenosti I II	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Spratnost	Namjena	max iz (%)	max BGP [m <sup>2</sup> ]		max BRGP [m <sup>2</sup> ]	max Spratnost
39	796	20.1	0.29	160	228	P+Pk, P+1	Stanovanje	25	199	478	P+1+Pk	Stanovanje
43	1342	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	336	805	P+1+Pk	Stanovanje
48	1044	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	261	626	P+1+Pk	Stanovanje

Planska cjelina 2 - Faza 1

Broj	Površina [m <sup>2</sup> ]	Postojeće stanje			Planirano stanje					Namjena		
		Indeks zauzetosti iz (%)	Indeks izgrađenosti I II	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Spratnost	Namjena	max iz (%)	max BGP [m <sup>2</sup> ]		max BRGP [m <sup>2</sup> ]	max Spratnost
1	1171	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	293	703	P+1+Pk	Stanovanje
5	1082	12.8	0.26	138	276	P+1	Stanovanje	25	271	649	P+1+Pk	Stanovanje
9	704	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	176	422	P+1+Pk	Stanovanje
11	926	9.3	0.19	86	172	P+1	Stanovanje	25	232	556	P+1+Pk	Stanovanje
12	685	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	171	411	P+1+Pk	Stanovanje
13	848	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	212	509	P+1+Pk	Stanovanje
33	1552	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	388	931	P+1+Pk	Stanovanje
34	1330	15.0	0.30	199	398	P+1	Stanovanje	25	333	798	P+1+Pk	Stanovanje
35	1521	4.2	0.08	64	128	P+1	Stanovanje	25	380	913	P+1+Pk	Stanovanje
36	1792	6.5	0.10	117	187	P+Pk	Stanovanje	25	448	1075	P+1+Pk	Stanovanje
37	755	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	189	455	P+1+Pk	Stanovanje
52	1051	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	263	631	P+1+Pk	Stanovanje
53	1041	9.8	0	102	0	T	Stanovanje	25	260	625	P+1+Pk	Stanovanje
54	1282	14.4	0.14	185	185	P+0	Stanovanje	25	321	769	P+1+Pk	Poslovanje
55	468	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	117	281	P+1+Pk	Stanovanje
56	887	11.6	0.23	103	206	P+1	Stanovanje	25	222	532	P+1+Pk	Stanovanje
57	1589	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	397	953	P+1+Pk	Stanovanje
58	1254	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	314	752	P+1+Pk	Stanovanje
59	932	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	233	559	P+1+Pk	Stanovanje
60	1661	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	415	997	P+1+Pk	Stanovanje
61	1912	5.8	0.12	110	220	P+1	Stanovanje	25	478	1147	P+1+Pk	Stanovanje
76	2011	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1006	2011	P+1 do P+2	Poslovanje
77	4971	9.1	0	450	0	T	Poslovne djelatnosti	50	2486	4971	P+1 do P+2	Poslovanje
78	2453	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1227	2453	P+1 do P+2	Poslovanje
82	2684	22.5	0.23	605	605	P+0	Poslovne djelatnosti	50	1342	2684	P+1 do P+2	Poslovanje
83	2840	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1420	2840	P+1 do P+2	Poslovanje
88	6340	0	0	0	0	/	Šume	50	3170	6340	P+1 do P+2	Poslovanje
91	2611	0	0	0	0	/	Šume	50	1306	2611	P+1 do P+2	Poslovanje
92	2507	0	0	0	0	/	Šume	50	1254	2507	P+1 do P+2	Poslovanje
93	2252	0	0	0	0	/	Šume	50	1126	2252	P+1 do P+2	Poslovanje

