



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303-5808/15  
Kotor, 11.05.2015. godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Kovačević Nikole, na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list CG" 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 turističkog objekta na urbanističkoj parceli UP 3 u obuhvatu LSL-a Grbalj II, na dijelu kat.parele br. 513 K.O. Lješevići.

Površina urbanističke parcele UP 3 (planska cjelina 1, II faza) je  $P = 1089m^2$ .

**Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose među suvlasnicima**

#### 1. Namjena objekta:

Prostorna organizacija turizma se zasniva na zaokruživanju i povezivanju turističkih destinacija kroz formiranje zona i definisanje turističkih tačaka i linija koje povezuju te zone.

Imajući sve ovo u vidu, moguć razvoj turizma u zoni Grblja II prepoznat je u sledećim aktivnostima:

- razvoj izletničkog turizma,
- razvoj nivoa pružanja usluga u privatnom sektoru - viši standard, uvođenje tradicionalne kuhinje, mogućnost razvoja manjih škola tradicionalnih zanata i dr.

Planom su definisani prostori čija je preovlađujuća namjena turizam i to:

- u privatnoj režiji (stambeni objekat sa apartmanima za izdavanje),
- vile (rent-a-vile). Lokacije čija je realizacija većim svojim dijelom planirana u drugoj fazi, a koje imaju turističku namjenu tretiraju se kao turistička naselja.

U turističkim naseljima se mogu graditi stambeno-turistički objekti i vile.

Vila je prestižna, luksuzna kuća koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom.

Veličina parcele namjenjene izgradnji stambeno-turističkih objekata i vila mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namjenom objekta, kao i prateće sadržaje, uz poštovanje urbanističkih parametara datih ovim planom.

Dozvoljena je izgradnja isključivo slobodnostojećih objekata.

Na parcelama sa namjenom turističkog naselja može se graditi:

- stambeno-komercijalni objekat (stambeni objekat sa sobama za izdavanje, komercijalni sadržaji-isključivo ugostiteljskog karaktera);
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni objekti kao što su garaže, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase i sl.). Površina drugih objekata na parceli se uračunava u ukupnu BRGP objekta, ukoliko njihova spratna visina prelazi 2,4m;

Nije dozvoljena izgradnja:

- poslovnih objekata,
- objekata servisno-uslužnih djelatnosti (benzinske stanice, perionice vozila i sl.) i
- objekata proizvodnog zanatstva.

## 2. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:

Planirani urbanistički parametri za parcele stambeno-turističke i turističke namjene su:

- Indeks zauzetosti (Iz) 25%,
- Indeks izgrađenosti (Ii) 0,6,
- spratnost P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija čija površina ne ulazi u obračun BRGP objekta ukoliko se koriste kao pomoćne prostorije (ostave, tehničke prostorije i sl.) i ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina slemena ovih objekata je 4,5m.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.

## 3. Građevinska i regulaciona linija:

Građevinska linija, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je za svaku urbanističku parcelu u grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“ (prema Izvodu iz Plana, datom u prilogu ovih uslova).

Najmanja moguća udaljenost objekata u zoni stambeno-turističke namjene i vila je 6m, odnosno minimalno 1/2 visine višeg objekta. Objekat ne sme zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Najmanje odstojanje osnovnog gabarita objekta i linije susjedne građevinske parcele je:

- Na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije 2,5m
- Na dijelu bočnog dvorišta južne, odnosno istočne orijentacije 3,0m.

## 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 nesmije 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° do 25°, ili ravan.

**7. Meterološki podaci:**

Područje Kotor 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.

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

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

**9. Uslovi za zaštitu životne sredine:**

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

**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 mikroklimе 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 nesmije 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:**

Na parceli se moraju obezbediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu 1 parking ili garažno mjesto na 50m<sup>2</sup> korisne površine objekta. Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava urbani red u uličnom potezu.

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

Objekat se priključuje na put prema Izvodu iz LSL-u Grbalj II, novoplaniranim i postojećim saobraćajnicama.

Za svaku parcelu mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0m, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 6,0m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.

### **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 je 35%.

Građevinske parcele mogu da se ograđuju funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može maksimalno biti 1,4m. Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen, opeka). Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu. Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i transparentnom ogradom maksimalne visine 1,6m, tako da „živa“ ograda, tj. stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0,9m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci i sl.) i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe i sl).

### **15. Uslovi za energetska efikasnost:**

Za sve objekte sugerise 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 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:**

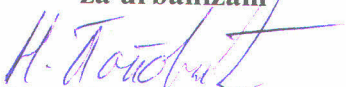
Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije", "Crnogorskog Telekom" - Telekomunikacioni centar za Kotor i

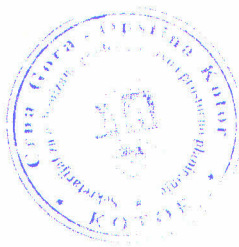
Tivat, za priključak na komunalne instalacije, Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj.

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), potpisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta (“Sl.list CG” br. 51/08, 40/10, 34/11 i 47/11, 35/13 i 39/13, 33/14).

**Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose među suvlasnicima**

**Samostalni savjetnik II,  
za urbanizam**


  
Nenad Popović, dipl.inž.arh.



**SEKRETARKA,**

  
Slavica Vojinović, dipl. pravnica

**Samostalni savjetnik II,**

  
Aleksa Blagojević, dipl. pravnik

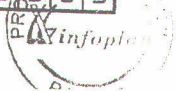
**DOSTAVLJENO:**

1. Imenovanom
2. EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
3. JP „Vodovod i kanalizacija“
4. Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Crnogorskom Telekomu
6. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanistički inspektor
7. Sekretarijatu 03
8. A r h i v i

Planska cjelina 1 - Faza 2

Urbanistička parcela

Broj	Površina [m <sup>2</sup> ]	Postojeće stanje					Planirano stanje					Namjena
		Indeks zauzetosti iz (%)	Indeks izgrađenosti II	BGP [m <sup>2</sup> ]	BRGP [m <sup>2</sup> ]	Spratnost	Namjena	max iz (%)	max BGP [m <sup>3</sup> ]	max BRGP [m <sup>2</sup> ]	max Spratnost	
UP 1	1141	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	285	685	P+1+PK	Turizam
UP 2	1310	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	328	786	P+1+PK	Turizam
UP 3	1089	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	272	653	P+1+PK	Turizam
UP 4	808	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	202	485	P+1+PK	Turizam
UP 5	1055	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	264	633	P+1+PK	Turizam
UP 6	1012	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	253	607	P+1+PK	Turizam
UP 7	958	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	240	575	P+1+PK	Turizam
UP 8	657	20.9	0.33	137	219	P+Pk	Stanovanje	25	164	394	P+1+PK	Turizam
UP 9	664	18.5	0.19	123	123	P+7	Stanovanje	25	166	398	P+1+PK	Turizam
UP 10	832	4.6	0.07	38	61	P+Pk	Stanovanje	25	208	499	P+1+PK	Turizam
UP 11	1024	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	256	614	P+1+PK	Turizam
UP 12	493	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	123	296	P+1+PK	Turizam
UP 13	968	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	242	581	P+1+PK	Turizam
UP 14	701	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	175	421	P+1+PK	Turizam
UP 15	847	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	212	508	P+1+PK	Turizam
UP 16	1322	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	331	793	P+1+PK	Turizam
UP 17	937	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	234	562	P+1+PK	Turizam
UP 18	1382	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	346	829	P+1+PK	Turizam
UP 19	866	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	217	520	P+1+PK	Turizam
UP 20	1124	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	281	674	P+1+PK	Turizam
UP 21	1920	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	480	1152	P+1+PK	Turizam
UP 22	1582	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	396	949	P+1+PK	Turizam
UP 23	296	16.9	0.34	50	100	S+P	Stanovanje	25	74	178	P+1+PK	Turizam
UP 24	272	16.9	0.44	46	120	S+P+PK	Stanovanje	25	68	163	P+1+PK	Turizam
UP 25	777	8.8	0.18	68	136	P+1	Stanovanje	25	194	466	P+1+PK	Turizam
UP 26	315	21.6	0.56	68	177	S+P+PK	Stanovanje	25	79	189	P+1+PK	Turizam
UP 27	364	16.2	0.42	59	153	S+P+PK	Stanovanje	25	91	218	P+1+PK	Turizam
UP 28	742	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	186	445	P+1+PK	Turizam
UP 29	714	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	179	428	P+1+PK	Turizam
UP 30	762	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	191	457	P+1+PK	Turizam
UP 31	745	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	186	447	P+1+PK	Turizam
UP 32	729	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	182	437	P+1+PK	Turizam
UP 33	906	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	227	544	P+1+PK	Turizam
UP 34	1004	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	25	251	602	P+1+PK	Turizam
UP 35	531	17.7	0.35	94	188	P+1	Stanovanje	25	133	319	P+1+PK	Turizam
UP 36	1128	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	282	677	P+1+PK	Turizam
UP 37	1288	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	25	322	773	P+1+PK	Turizam
UP 38	1251	0.6	0	8	13	P+Pk	Stanovanje	25	313	751	P+1+PK	Turizam





12400 12 LSL-a GRBA4 II

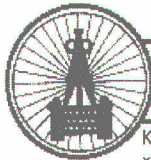
UP 3

R 1:2000



11.05.2015.

H. Karabat



# "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: 1799/1

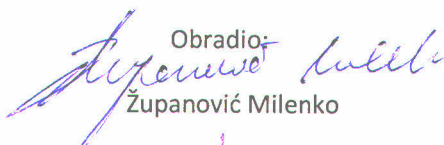
Datum: 28.05.2015

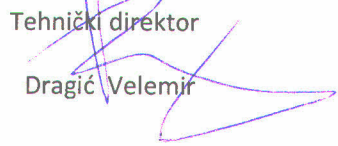
Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-5808/15 od 15.05.2015, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parc. 513 K.O.Lješevići, izdaju se :

## 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.

*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 –860/15  
Kotor, 19.05.2015. 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 **Kovačević Nikole** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 513 **K.O. Lješevići (UP 3)** donosi:

**RJEŠENJE**

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 513 K.O. Lješevići**, 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. odnosno Pravilnika.

**Obrazloženje**

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 860/15** od 18.05.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 513 K.O. Lješevići**. 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 dipozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-5808/15 od 11.05.2015. godine**.

Na osnovu iznjetog 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