



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-13350/15  
Kotor, 22.09.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Bošnjak Vladimira, na osnovu čl.62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i DUP Kavač („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 04/09), izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 621 koja odgovara dijelovima katastarskih parcela 492/2 i 492/3 KO Kavač.

U skladu sa pravilima Plana postojeći objekti mogu da se dograđuju i nadgrađuju do zadatih maksimuma horizontalne i vertikalne regulacije. Objekti koji su prešli definisanu građevinsku liniju ne mogu se dograđivati i nadgrađivati.

Pod postojećim objektima se **ne** podrazumijevaju objekti izgrađeni bez odobrenja za građenje, započeti objekti i objekti u izgradnji.

Na katastarskoj parceli 492/2 KO Kavač nalazi se postojeći objekat koji je potrebno prilagoditi uslovima plana.

**1. Urbanistička parcela:**

**Urbanistička parcela UP 621** odgovara **dijelovima katastarskih parcela 492/2 i 492/3 KO Kavač**, i geodetski je definisana koordinatama prelomnih tačaka, označenim brojevima 1540 – 1550, datim u prilogu ovih uslova.

**2. Namjena objekta:**

Planirana namjena objekta je Stanovanje u poljoprivredi 2 - S3a.

U okviru objekata moguće je organizovati djelatnosti i to u prizemnim etažama ili suteranima. U zoni S3a - Stanovanje u poljoprivredi 2, isključivo se mogu organizovati djelatnosti male privrede 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.

**3. Spratnost objekta, gabariti:**

Površina UP 621 je 1399m<sup>2</sup>.

Za parcele čija je površina od 1000m<sup>2</sup> do 1500m<sup>2</sup> maksimalni parametri su:

Planio 9

Bošnjak  
Vladimir

-indeks zauzetost  $I_z=20\%$ , (maksimalan gabarit objekta je 280,00m<sup>2</sup>);

-indeks izgrađenosti  $I_i=0,6$ . (maksimalna BRGP je 840,00m<sup>2</sup>);

-maksimalna spratnost objekta je P+2 (prizemlje i 2 sprata);

U skladu sa karakteristikama terena dozvoljena je izgradnja suterenske ili podrumске etaže, u skladu sa karakteristikama terena. Zbog specifičnosti terena suterenske i podzemne etaže ne ulaze u obračun ukupne GBP objekata prilikom određivanja indeksa izgrađenosti.

Spratnost objekata zavisi od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti. U slučaju kad su izabrana oba maksimalna indeksa ne može se dobiti i maksimalna spratnost objekta.

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

Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz DUP Kavač, i koordinate UP.

#### **5. Građevinska i regulaciona linija:**

Minimalna udaljenost građevinske linije od regulacione linije je 5,0m.

Udaljenost objekta od susjedne parcele je min.1,50m. Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je min.3,00m, a od stambenog objekta min.2,50m.

#### **6. Nivelacione kote objekta:**

Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelacionog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kota terena.

#### **7. Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:**

Krovovi objekata su kosi sa maksimalnim nagibom 30%, pokriveni kanalicom ili mediteran crijepom, sa elementima terase, balkona, pergole, sa maksimalnim nazitkom 1,50m. Tavanski prostor se može koristiti za stanovanje, ukoliko to dozvoljavaju tehničke mogućnosti krova.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način.

#### **8. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:**

Objekat orijentisati u skladu sa oblikom parcele i u odnosu na strane svijeta.

#### **9. Meteorološki 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° 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 mikrozonacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

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

Za ovu vrstu objekta nije potrebno pribavljati uslove za zaštitu životne sredine.

#### **12. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:**

Uslov za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na urbanističkoj parceli, izvan površine javnog puta je 1 parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu, ili minimum 1 p.m. na 80,00m<sup>2</sup> površine poslovnog objekta.

U okviru parcele definisati kolski pristup i način parkiranja na parceli, u objektu, u aneksu objekta ili u podzemnim etažama, ukoliko karakteristike terena to dozvoljavaju.

### **13. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**

UP 621 se priključuje na planiranu saobraćajnicu sa sjevernoistočne strane parcele.

**14.** Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, a u skladu sa namjenom objekta.

### **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 uređenje urbanističke parcele:**

Uređenje urbanističkih parcela - okućnica prilagoditi terenskim karakteristikama i drugim elementima koji čine sklop okućnice, a u duhu su tradicionalne primorske kuće.

U okviru uređenje parcele mogu se planirati bazeni. Definirati kolski pristup parceli i objektu i način parkiranja vozila.

Urbanističke parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti maksimalno 0,60m (ukoliko je ograda zidana), odnosno 1,4m (ukoliko je ograda transparentna).

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, ograde treba da su transparentne (prozračne), maksimalne visine 1,4m, s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton).

Zidane i druge vrste ograde postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na urbanističkoj parceli koja se ograđuje.

Bočne i zadnja strana parcele mogu se ograđivati i „živom“ zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice parcele, transparentnom ili zidanom ogradom max. visine 1,40m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.

### **18. Smjernice za pejzažno uređenje parcele u Zoni stanovanja u poljoprivredi 2:**

Slobodne površine na parceli se ozelenjavaju i hortikulturno uređuju i opremaju urbanim mobilijarom.

- izbjeći narušavanje i degradaciju terasiranih poljoprivrednih površina;

- očuvati tradicionalno korišćenje zemljišta (povrtnjaci, maslinjaci, voćnjaci, vinova loza, nar, smokva i sl.) ili na nižim kotama, u okviru parcela preko 1.000m<sup>2</sup> formirati nove plantaže voća;

- na višim terasastim terenima, u okviru parcela preko 1.000m<sup>2</sup>, potencirati uzgoj masline i smokve.

- za parcele preko 1000m<sup>2</sup> – min. 70% parcele treba da bude u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

Na ovim površinama moguća je izgradnja staklenika za proizvodnju rasada, povrtnjak ili manje bašte,  
- predbašte urediti u skladu sa tradicionalnom vrtnom arhitekturom – odrine, terase, podzide, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom

- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati kamenim pločama

- koristiti autohtone i mediteranske dekorativne vrste za ozelenjavanje ukrasnog dijela vrta

### **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, Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj.

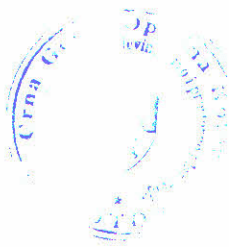
20. Investitor je obavezan prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti:

-projektnu dokumentaciju – Idejni odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), potpisan shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

**NAPOMENA:** Prije pristupanja izradi projektne dokumentacije i podnošenja zahtjeva za dobijanje Građevinske dozvole potrebno je dostaviti dokaz o regulisanim pravno-imovinskim odnosima na urbanističkoj parceli.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

  
Bojana Pečković, dipl. inž. arh.



SEKRETARKA

  
Slavica Vojinović, dipl. pravnik

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

  
Sonja Kaščelan, dipl. prav.

DOSTAVLJENO:

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