



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

br.0303-17768/15

Kotor, 22.12.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Bauk Slavka, na osnovu i u vezi čl 60, 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13, 33/14) I UPN - L Grbaljske (SL List RCG opštinski propisi 27/05), donosi:

*URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE*

Za izradu tehničke dokumentacije izgradnju stambenog objekta urbanističkoj parceli UP 140 koja se sastoji iz dijela kat par 941, KO Lastva. Objekat je ukupne bruto površine određene prema veličini urbanističke parcele parcelisane po UPN Lastve Grbaljske, koju treba odrediti nakon parcelacije. Maksimalna spratnosti P+1+Pk na ravnom terenu i udaljen od susjednih parcela min 3,0m. (ki max  $Po/P1=1$  i  $kp = Pg/P1=0,3$ )

- **Namjena objekta:**  
Stanovanje.
- **Građevinska i regulaciona linija**  
Građevinska od regulacione linije ne može biti manja od 5,0m i postavlja se prema izvodu iz UPN- L grbaljske koja je sastavni dio ovih uslova
- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**  
Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,3 dok maksimalna izgrađenost je 1,0 .Površinu objekta precizno utvrditi nakon parcelacije UP 140 u skladu sa Planom. Broj stambenih jedinica po etaži je jedna. Vertikalni gabarit P+1+Pk na ravnom terenu, na kosom terenu S+P+Pk
- **Nivelacione kote objekta:**  
Kota ulaska u objekat je postojeća, proizilazi iz nivelacionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju.  
Kota ulaska u objekat je postojeća nesmije biti niža od kote nivelete javne saobraćajnice.  
Nivelacija svih površina je orijentaciona, kroz izradu tehničke dokumentacije ona se mora preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima.

- **Vrsta materijala za fasadu:**  
Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala ali obradom fasade i bojom neugroziti susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim pastelnim bojama.
- **Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni.**  
Krov dvovodan ili složeni sa maksimalnim padom krovnih ravni max 21 do 26 stepeni. Krovni pokrivač mediteran crijep ili kanalica. Nazidak max 1,5m  
Nije dozvoljeno formiranje balkona u potkrovlju kao ni otvora tipa " Francuski Prozor"
- **Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta.**  
Objekat je orijentisan istok-zapad
- **Meterološki podaci.**  
Prostor obuhvaćen UPN-om L Grbaljske ima sva obeležja sredozemne klime koju karakteriše blagi vrlo kišoviti zimski period i izrazito sušan i relativno topao dug ljetnji period. Najtopliji mjesec u godini je juli sa prosječnom temperaturom vazduha 25 stepeni 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.
- **Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.**  
Prema karti seizmičke mikrozonizacije teren L Grbaljske se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.
- **Uslovi za zaštitu životne sredine.**  
Za ovakav tip objekata nema posebnih uslova za zaštitu životne sredine.
- **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. Nesmiju 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.
- **Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**  
Na urbanističkoj parceli



- **Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put**  
Objekat se priključuje na put po UPN-u L Grbaljske
- **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").
- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**  
Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. Sve potporne zidove obraditi u kamenu.  
Ograda oko parcele i uređenje dvorišta uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline .preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje pozida na strmom terenu
- **Uslovi za priključak na komunalne instalacije:**  
Sastavni sio ovih uslova su uslovi priključka na elektro,vodovodne i kanalizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća Elektroprivrede i vodovoda ,kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda.od Sekreterijata nadležnog za te poslove.

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, ,

**Samostalna savjetnica I,**  
Za urbanizam

*Dobriła Maslovar dipl ing arh*

**SEKRETARKA,**  
*Slavica Vojinović dipl prav*

**Samostalna savjetnica II**

*Jelena Samardžić, dipl. pravnik*

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
- 2 EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
- 3 JP vodovod i kanalizacija
4. Sekreterijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Građevinskoj inspekciji
- 6 Sekretarijatu 03
7. A r h i v i