



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj:0303-13137/15  
Kotor, 17.12.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Vujošević Vesna, na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08 i 34/11,40/11 i 47/11, 35/13 i 39/13i 33/14), i LSL Glavati - Prčanj ("Sl.list CG"- opštinski propisi br 30/15 ) izdaje:

### URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 6( blok 3) koja se sastoji od kat par 1204/1 KO Prčanj I, namjena stanovanje male gustine (SMG). Urbanističku parcelu je određena prema koordinatama iz Plana koje su sastavni dio Uslova. Površina urbanističke parcele je 598m<sup>2</sup>

#### **-Namjena objekta:**

Stanovanje.

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su iz oblasti:

-turizma

- trgovine (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),

- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i dr.),

- uslužnih djelatnosti (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.),

- ugostiteljstva (restoran, taverna, čajdžinica, caffe bar, pizzeria i sl.),

- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke lekarske ordinacije i sl.),

- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i sl.),

- kulture ( galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i sl.),

- zabave (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice),

- sporta (teretane, vežbaone, aerobik, fitness, bodibilding i sl.),

poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi i sl.),

- i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju životnu sredinu i uslove stanovanja, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbijedene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, propisan broj parking mjesta za korisnike.

U zoni stanovanja nije dozvoljena:



- izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona,
- izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica zanatskih radionica (bravarskih, automehaničarskih, autolimarskih, autopraonica, vulkanizer drvvara i sl.)

Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60:40.

#### - 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“.

- Za slobodnostojeći stambeni objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 1,5m i više ili minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,0m i više.

Za dvojni objekat i objekte u nizu minimalno rastojanje od susjedne parcele je 3,0m

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička etaža. Ukupna visina objekta ne smije da prelazi maksimalnu visinu datu planom.

#### - Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:

U zoni stanovanja (SMG) planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do **0,3**;

- Indeks izgrađenosti (Ii) do **0,8**;

- Spratnost do **P+1+Pk**;

- Minimalni procenat zelenih i slobodnih površina na parceli je 35%.

Planirani urbanistički parametri su načelni i u pojedinim zonama ima odstupanja zbog stečenih obaveza (postojeći objekti, izdate upotrebne dozvole, građevinske dozvole, rješenja o lokaciji, urbanističko-tehnički uslovi), i zbog zahtjeva Opštine da se urbanizuju parcele koje su u njenom interesu.

**Za sve objekte koji imaju bruto građevinsku površinu (BRGP) preko 3000m<sup>2</sup>, obavezna je izrada Procjene uticaja na svjetsku baštinu (HIA) sa studijom vizuelnog uticaja s tim da obrađivač HIA studije mora imati konzervatorsku licencu.**

Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta (stambeno-poslovnog, stambeno-turističkog i sl.), na parceli se mogu graditi i drugi objekti maksimalne visine vijenca 3,5m:

- prateći objekat – garaža

- pomoćni objekti – ostave i sl.

- ljetnje kuhinje.

Pomoćni objekti mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći ili uz glavni objekat, u skladu sa opštim urbanističko-tehničkim uslovima plana.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90m.

Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta, odnosno u obračun. Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji dio objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

**Pomoćni objekti (ukoliko im je namjena garaža ili tehnička prostorija) uračunavaju se u indekse izgrađenosti i zauzetosti na urbanističkoj parceli. Ukoliko na urbanističkim parcelama i u zonama druge namjene postoje pomoćni objekti dozvoljena je njihova**

**rekonstrukcija. Ukoliko su pomoćni objekti zidani u kamenu, za njihovu rekonstrukciju**

**obavezni su konzervatorski uslovi Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli ukoliko je površina**

**urbanističke parcele veća od 1000m<sup>2</sup>.**

#### - Nivelacione kote objekta:

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili nulte kote objekta do kote vijenca objekta.



Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

Nulta kota objekta je tačka presjeka ose objekta sa presjekom linije terena.

Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.

Spratnost objekta, definisana je ukupnim brojem svih etaža bez obzira da li su podzemne ili nadzemne.

Maksimalne visine vijenca stambene zgrade od nulte kote iznose:

- za prizemnu zgradu (P) 3,5 m
- za prizemnu zgradu s podrumom (Po+P) 4,0 m
- za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+Pk) 4,0 m
- za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (Po+P+Pk) 5,0 m
- za spratnu zgradu (P+1) 6,5 m
- za spratnu zgradu s podrumom (Po+P+1) 7,0 m
- za spratnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (Po+P+1+Pk) 8,0 m
- za dvospratnu zgradu (P+2) 9,5 m
- za dvospratnu zgradu s podrumom (Po+P+2) 10,0 m
- za dvospratnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+2+Pk) 10,5 m
- za visokoprizemnicu (S+VP) 5,0 m
- za visokoprizemnicu sa stambenim potkrovljem (S+Vp+Pk) 6,0 m
- za visokoprizemnicu s spratom (S+Vp+1) 8,0 m.
- za visokoprizemnicu s spratom i stambenim potkrovljem (S+VP+1+Pk) 10,0 m
- za izgradnju na kosom terenu kod smaknutih etaža ukupna visina građevine (projekcija u pogledu od nulte kote do vijenca može iznositi najviše 12m.

Osim minimalne visine etaže, koja za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m, ovim planom su usvojene i maksimalne visine etaža, u zavisnosti od namjene i iznose:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0m,
- za stambene etaže do 3,5m,
- za poslovne etaže do 4,5m i
- izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 4,5m.

Spratne visine objekata mogu biti i veće ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa (sistemi parkiranja i dr).

Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.

Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od nulte kote, a za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje) kota prizemlja je maksimalno 1,2m iznad kote trotoara. Svaka veća denivelacija, savladava se unutar objekta.

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16° do 23°, ili ravan.

Na parcelama čiji je nagib veći od 10° objekti treba da kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Uređenje parcele planirati izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase. Preporučena maksimalna visina kaskade potpornog zida je 1,5m, a ako je zbog konfiguracije terena to neophodno može biti i do 2,0m. Minimalna dubina kaskadne terase je 0,6m. Osnovu objekta prilagoditi konfiguraciji terena, uz maksimalno očuvanje morfologije terasastih platoa i kamenih potpornih zidova.

#### **- Vrsta materijala za fasadu:**

**Materijalizacija fasada.** - Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa.



Primjena kamena obavezna je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova.

Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bež, zagasito bijele do sivo bijele bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima i griljama (škurama) na njima. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima.

Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Zabranjena je upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski, toskanski i sl.)

Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih svijetlih boja (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bež, zagasito bijele do sivo bijele boje) ili u neutralnim zemljanim tonovima, u skladu sa tradicijom mjesta.

Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura u zelenoj i bijeloj boji.

Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva. Postojeći objekti koji svojim izgledom i bojama na fasadi narušavaju izgled naselja moraju u roku koji propiše nadležni organ uprave, prilikom rekonstrukcije i radova na objektu izvršiti bojenje fasade neutralnim tonovima, i upotrebom korektivnog zelenila prikriti elemente koji odstupaju od osnovnih principa uređenja naselja. Identifikaciju ovih objekata poželjno je sprovesti kroz odgovarajuću studiju nadležnih institucija zaštite i organa uprave.

**Sprječavanje kiča.** – Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi).

Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

#### **-Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni.**

Osnovni oblik je dvovodan krov pokriven mediteran crijepom, tj. kanalicom. Krov objekta projektovati kao ravan ili kos (viševodan) sa nagibom od 16° do 23°, ili ravan. Moguća je gradnja i četvorovodnih krovova istih maksimalnih nagiba. Broj i proporcije tradicionalnih viđelica kotorskog zaliva, ukoliko su predviđene projektom, moraju biti u skladu sa tradicijom naselja, odnosno u skladu sa konzervatorskim smjernicama.

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.

#### **- Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta.**

Objekat je orijentisan zapad - istok

#### **- Meterološki podaci.**

Prostor obuhvaćen DUP-om Dobrote 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.

#### **-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 koju ovaj LSL predlaže 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 Prčnja omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

#### **-Inženjersko-geološki uslovi**

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 RCG", br. 28/93).

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

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

Prema karti seizmičke mikrozonizacije teren Prčanj 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**

**Zelenilo individualnih stambenih objekata.** – U skladu sa prostornim uslovima, oko individualnih i višeporodičnih stambenih objekata organizuje otvorene zelene površine sa popločanim prostorima (staze, platoi za odmor, dječija igrališta). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika i igru djece.

Zelene površine urediti u duhu tradicionalne vrtne arhitekture bokokotorskog područja. Prostor oplemeniti autohtonim vrstama, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala. Uređene zelene površine oko stambenih objekat treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama. Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo. U koliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela.

Smjernice za uređenje zelenih površina oko stambenih objekata:

□ prostor organizovani u dvije funkcionalne cjeline: dekorativni dio (predvrt) i ekonomski dio. Zelene površine oko stambenih objekata osim dekorativne i utilitarne funkcije, imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i njihovom povezivanju sa okolnom prirodnom vegetacijom

- teren oko objekata mora pratiti prirodni nagib
- potporne zidove graditi u skladu sa konfiguracijom terena
- podzide raditi od kamena u skladu sa tradcionalnim načinom obrade (suvozdil ili sa upuštenim spojnicama)
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- fasada i terasa objekata ozelenjeti puzavicama
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati kamenim pločama
- horizontalne površine podzida u ukrasnom dijelu vrta, ozelenjeti sadnjom dekorativnih mediteranskih perena, ukrasnog žbunja i puzavica
- na terasiranim površinama formirati manje povrtnjake, zasade agruma, vinograde i maslinjake
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje
- maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli, posebno stara, reprezentativna stabla.

#### **- Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema sledećim kriterijumima:

- za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici,
- ugostiteljstvo – 40 PM na 1000m<sup>2</sup>,
- hoteli – 5 do 20 PM na 1000m<sup>2</sup>,



- trgovina – 60 PM na 1000m<sup>2</sup>,
- poslovanje – 10PM na 1000m<sup>2</sup>.

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.

**Ako se garažiranje vozila vrši u okviru objekta, onda ga treba predvidjeti u podrumskim etažama ili u najviše jednoj suterenskoj etaži, s tim što bi se ostali potreban broj parking mjesta smjestio u podrumskim etažama.**

Uslovi za kretanje hendikepiranih osoba u granicama LSL kod izgradnje saobraćajnica i pješačkih površina, kao i kod prilaza objektima za javno korišćenje (obrazovanje, socijalna i zdravstvena zaštita, kultura, državni organi i uprava, pošta, banka) su sljedeći:

- najviše poprečni nagib trotoara na pravac kretanja iznosi 2%,
- za savlađivanje visinske razlike između trotoara i kolovoza maksimalni nagib zakošenog dijela može iznositi 20% (1:5),
- prilaz do objekata za javno korišćenje predvideti na dijelu objekta čiji je prizemni dio u nivou terena ili je manje uzdignut u odnosu na teren.

**- Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put**

Objekat se priključuje na put po LSL Glavati sa zapadne strane

**- 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,**

*Maslovar Dobriča / dipl ing arh*

**SEKRETARKA,**

*Slávica Vojinović dipl prav*

**RUKOVOĐITELJKA ODJELJENJA**

*Ranka Čatović, 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. Urbanističkoj inspekciji
- 6 Sekretarijatu 03
7. A r h i v i

PU

