



Prilog  
Kopirano

Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

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

Br.0303-12417/15

Kotor, 01.09.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Kapetanović Petra, 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 333 koja odgovara dijelovima katastarskih parcela 351 i 352 KO Kavač. Dozvoljena je fazna izgradnja objekta, a faznost izgradnje definisati projektnom dokumentacijom.

**1. Urbanistička parcela:**

**Urbanistička parcela UP 333** odgovara **dijelovima katastarskih parcela 351 i 352 KO Kavač**, i geodetski je definisana koordinatama prelomnih tačaka, označenim brojevima 933 – 946, datim u prilogu ovih uslova.

**2. Namjena objekta:**

Planirana namjena objekta je Stanovanje sa stanovima za turiste – S2b.

U okviru objekata, i to u prizemnim etažama ili suteranima, moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem - usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda 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 333 je **979,00 m<sup>2</sup>**.

Za parcele čija je površina od 700m<sup>2</sup> do 1000m<sup>2</sup> maksimalni parametri su:

-indeks zauzetost **Iz=25%**, (maksimalan gabarit objekta je 244,00m<sup>2</sup>);

-indeks izgrađenosti **Ii=0,8**, (maksimalna BRGP je 783,00m<sup>2</sup>);

-maksimalna spratnost objekta je **P+2+Pk** (prizemlje, 2 sprata i potkrovlje);

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 mikroneonizacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

##### **11. Inženjersko-geološki uslovi**

Za svaki novoplanirani objekat uraditi geološka, hidrološka i geodetska ispitivanja terena kojima će se definisati tačna kota, način fundiranja objekta i parametri za proračun elemenata konstrukcije.

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

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

##### **13. 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.

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

UP 333 se priključuje na planiranu saobraćajnicu sa jugozapadne strane parcele.

##### **15. Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.**

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

Za sve objekte sugerije 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.

##### **17. Uslovi protivpožarne zaštite:**

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

##### **18. Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.**



### 19. 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.

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

### 20. 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.

### 21. 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:** Kako na urbanističkoj parceli postoje suvlasnički odnosi prije pristupanja izradi projektne dokumentacije i podnošenja zahtjeva za dobijanje Građevinske dozvole potrebno je dostaviti dokaz o regulisanim pravno-imovinskim odnosima.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

*Bojana Petković, dipl. inž. arh.*

RUKOVODITELJKA ODJELJENJA

*Čatović Ranka, dipl. prav.*



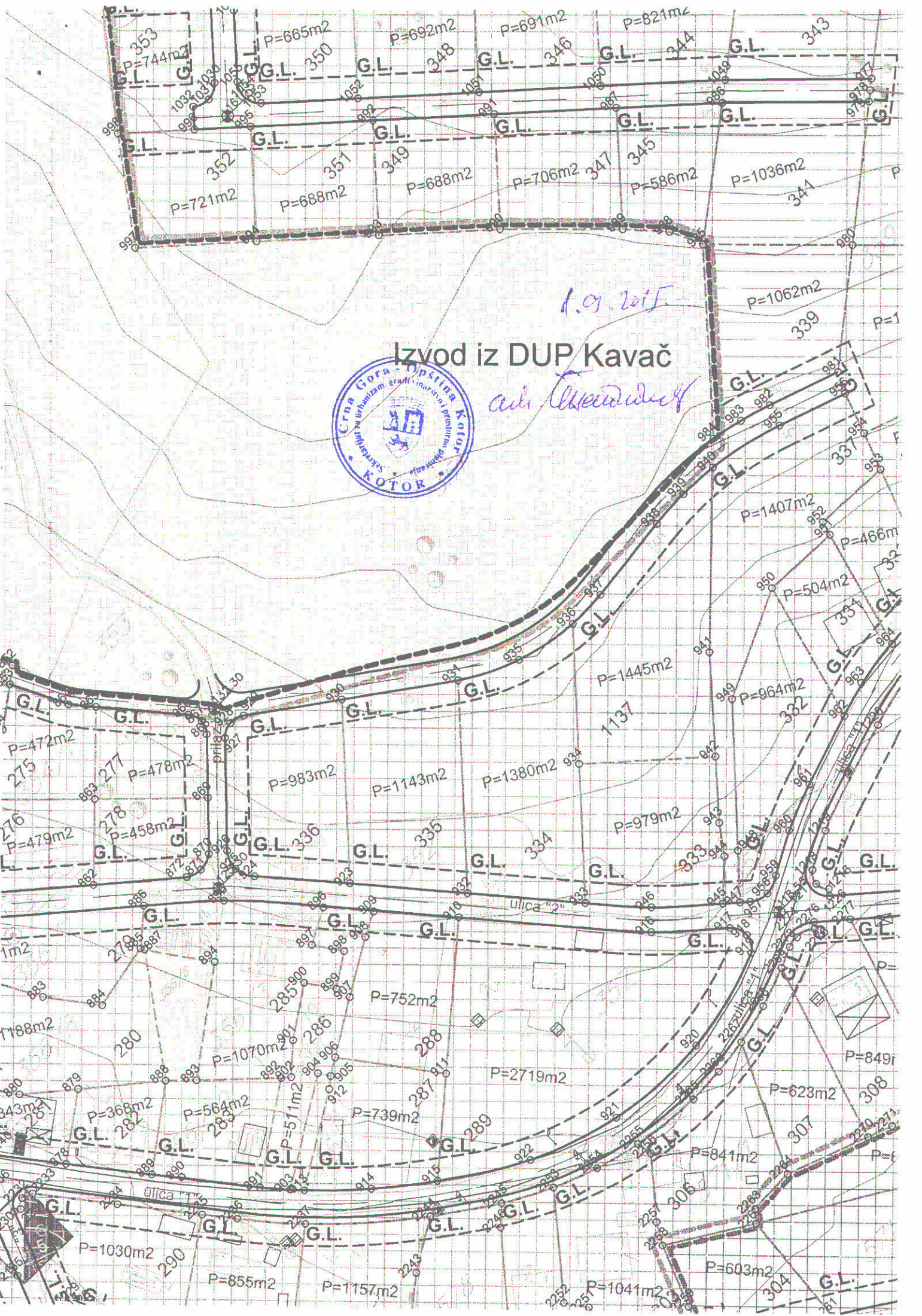
SEKRETARKA

*Slavica Vojinović, dipl. pravnica*

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. Urbanističkoj inspekciji – Urbanistički inspektor
5. Arhivi





1.9.2015

# Izvod iz DUP Kavač

*adm. [illegible]*



Map labels include parcel areas (P=) and grid line identifiers (G.L.):

- Parcel areas: P=744m<sup>2</sup>, P=665m<sup>2</sup>, P=692m<sup>2</sup>, P=691m<sup>2</sup>, P=821m<sup>2</sup>, P=721m<sup>2</sup>, P=688m<sup>2</sup>, P=706m<sup>2</sup>, P=586m<sup>2</sup>, P=1036m<sup>2</sup>, P=1062m<sup>2</sup>, P=1407m<sup>2</sup>, P=466m<sup>2</sup>, P=504m<sup>2</sup>, P=1445m<sup>2</sup>, P=472m<sup>2</sup>, P=478m<sup>2</sup>, P=983m<sup>2</sup>, P=1143m<sup>2</sup>, P=1380m<sup>2</sup>, P=964m<sup>2</sup>, P=479m<sup>2</sup>, P=458m<sup>2</sup>, P=979m<sup>2</sup>, P=99m<sup>2</sup>, P=1188m<sup>2</sup>, P=752m<sup>2</sup>, P=2719m<sup>2</sup>, P=368m<sup>2</sup>, P=564m<sup>2</sup>, P=511m<sup>2</sup>, P=739m<sup>2</sup>, P=841m<sup>2</sup>, P=1030m<sup>2</sup>, P=855m<sup>2</sup>, P=1157m<sup>2</sup>, P=1041m<sup>2</sup>, P=603m<sup>2</sup>.
- Grid lines: G.L. 353, G.L. 350, G.L. 348, G.L. 346, G.L. 344, G.L. 343, G.L. 352, G.L. 351, G.L. 349, G.L. 347, G.L. 345, G.L. 341, G.L. 339, G.L. 337, G.L. 335, G.L. 334, G.L. 333, G.L. 332, G.L. 331, G.L. 330, G.L. 329, G.L. 328, G.L. 327, G.L. 326, G.L. 325, G.L. 324, G.L. 323, G.L. 322, G.L. 321, G.L. 320, G.L. 319, G.L. 318, G.L. 317, G.L. 316, G.L. 315, G.L. 314, G.L. 313, G.L. 312, G.L. 311, G.L. 310, G.L. 309, G.L. 308, G.L. 307, G.L. 306, G.L. 305, G.L. 304.





## "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: 3239/2

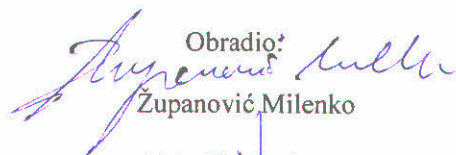
Datum: 11.09.15

Na osnovu priloženih urbanističko tehničkih uslova Broj:0303-12417/15 od 01.09.2015 god.izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju stambenog objekta na kat.parc. 351,352 KO Kavač ,izdaju se :

### PROJEKTNO- TEHNIČKI USLOVI

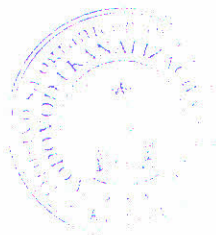
- Do izgradnje vodovodnog sistema nema mogućnost priključenja na postojeću mrežu.
- Potrebno je pripremiti za vodovodni priključak da glavni vodomjer sa dva ventila(ne koristiti "kugla ventile") bude smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Ukoliko će biti hidrantska mreža, pored glavnog vodomjera postaviti i poseban za hidrant. Pored toga, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu (npr. kao strujomjeri) za svaku stambenu/poslovnu jedinicu.
- Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda),kada se steknu uslovi.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda koje smetaju izgradnji objekta, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
- Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem.

*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