



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

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

Br.0303-17920/14  
Kotor, 20.02.2014.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, po zahtjevu Bujković Nenada iz Kotora, na osnovu čl.62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 34/11, 40/10, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13, 33/14) i LSL Grbalj II ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 14/10) izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovno-komercijalnog objekta na urbanističkoj parceli UP 115 (planska cjelina 2, I faza). UP 115 se sastoji od dijela kat.parcele 41/1 ,dio kat par 41/2, i dio kat par 43/1 K.O. Lješevići ( moguća fazna gradnja)

**Pošto je lokacija za koje se traže UT uslovi dio jedne urbanističke parcele, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva za dobijenje građevinske dozvole , uraditi idejno rješenje za kompletnu urb. parcelu prema ovim UT uslovima i definisati faznost izgradnje . Za izradu idejnog rješenja potrebno je dobiti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu, sve shodno članu 60 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( "Sl list CG" br 35/13)**

1. Urbanistička parcela:

UP 115 (planska cjelina 2, I faza) se sastoji od dijela kat.parcela 41/1 , dio kat par 41/2 i dio43/1 K.O. Lješevići. .

S obzirom da je za urbanističke parcele površine veće od 2000,00m<sup>2</sup> dozvoljena fazna izgradnja ovim aktom se propisuju uslovi za izgradnju objekata na dijelu UP 115 koji se sastoji od **kat.parcele dijela kat par 41/1 K.O. Lješevići**, pri čemu je neophodno uraditi idejno rješenje za cijelu urbanističku parcelu, koje mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom – indeks zauzetosti Iz=50%, indeks izgrađenosti Ii=1,0, spratnost i građevinsku liniju, kao i dobiti saglasnost na ovo idejno rješenje svih vlasnika urbanističke parcele

2. Namjena objekta:

Planirani objekat je poslovni.

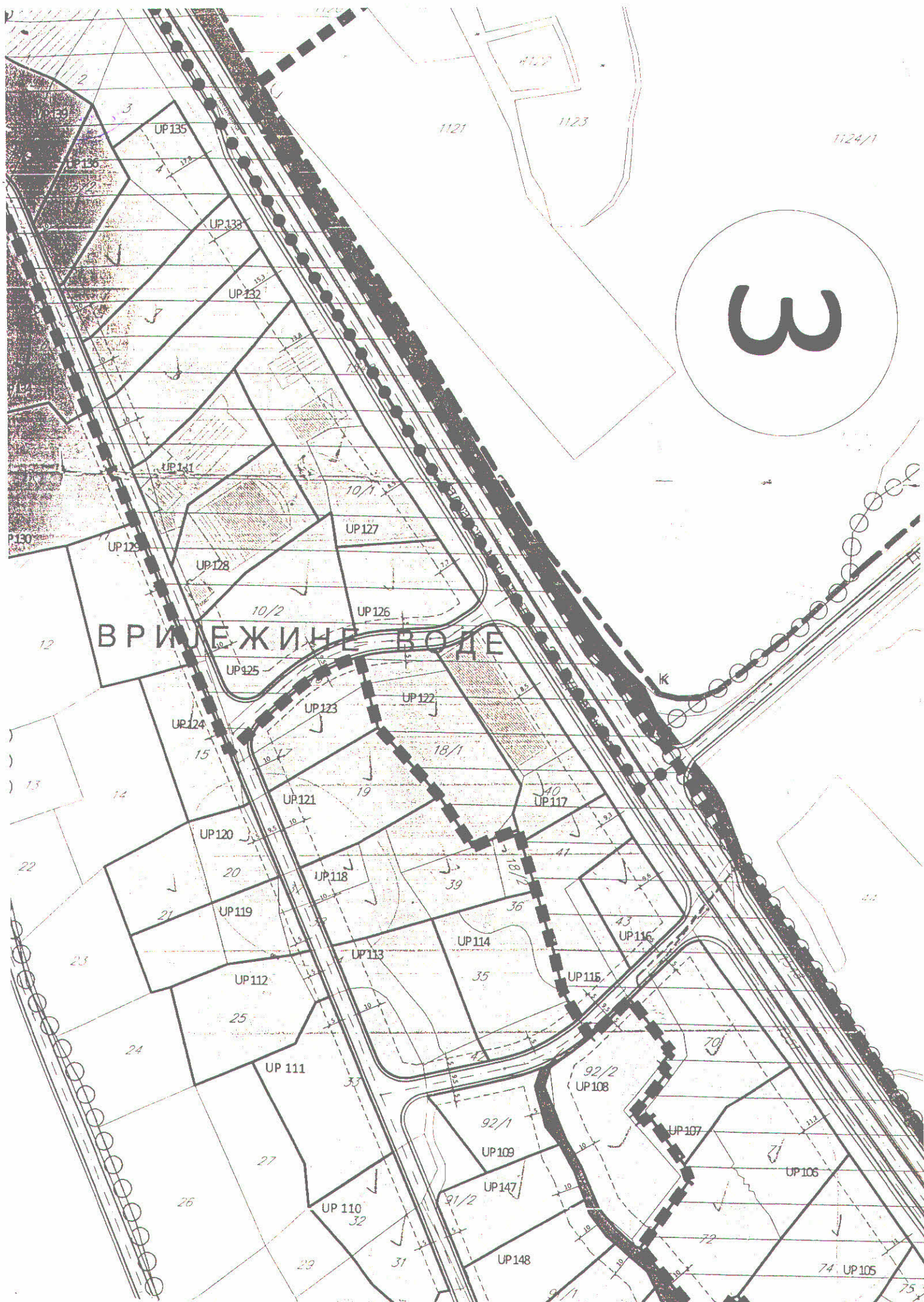
3. Spratnost objekta, gabariti:

Površina cijele UP115 koji je predmet ovih UT uslova iznosi 2534,00m<sup>2</sup>. Spratnost objekata je P+1 do P+2, ukupni gabarit objekata je maksimalno 1267,00m<sup>2</sup>, a ukupna BRGP objekata je 2534,00m<sup>2</sup>. Spratna visina je od 3,0 do 4.5m. Suterenske etaža se može predvidjeti za pomoćne prostorije (garaža, ostava ili tehnička prostorija), i njena površina ne ulazi u obračun BRGP ukoliko spratna visina nije veća od 2,40m.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

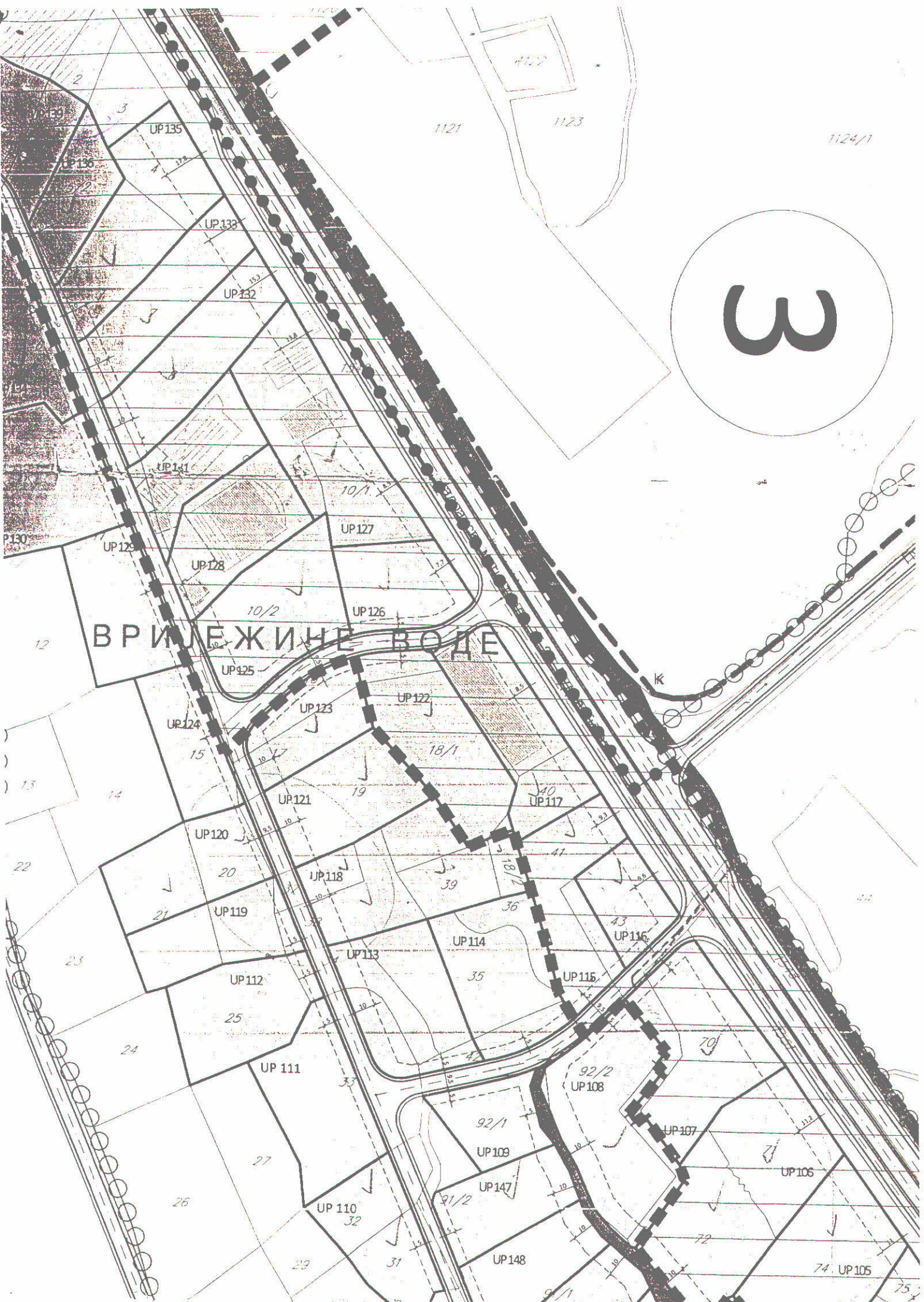
Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz LSL Grbalj II.

5. Građevinska i regulaciona linija:  
Građevinska linija je od regulacione linije ka magistrali na istočnoj strani parcele udaljena 9,30m od planirane magistrale, dok je udaljenost objekta od susjedne parcele minimum 3,50m.  
Minimum 20% površine parcele je neizgrađena, uređena zelena površina.
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:  
Objekat graditi od savremenih materijala, fasadu bojiti svjetlijim tonovima. Krov ravan ili kos, oblikovanje objekta prilagoditi karakteru ambijenta.
8. Orijehtacija objekta u odnosu na strane svijeta:  
Objekat orijentisati zapad-istok.
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. Uslovi za zaštitu životne sredine:  
Bliže uslove za zaštitu životne sredine pri projektovanju objekata investitor je obavezan da pribavi od Sekretarijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine.
12. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:  
Parkiranje i garažiranje vozila je na urbanističkoj parceli, može biti i u okviru podzemne garaže. Obezbjediti minimum 1 p.m. na 80,00m<sup>2</sup> neto etažne površine objekta.
13. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:  
UP 115 se na magistralu ako se dobije saglasnost Direkcije za saobraćaj. S obzirom da se UP 115 sastoji od katastarskih parcela više vlasnika projektnim rješenjem je neophodno predvidjeti kolski pristup svim djelovima urbanističke parcele. Za svaki poslovni objekat je potrebno predvidjeti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimum 5,00m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,00m.
14. Uslovi za priključak na komunalne instalacije.  
Priključke na komunalne instalacije predvidjeti prema uslovima datim od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije".
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:  
Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200 (1:250). Slobodne površine na parceli se ozelenjavaju i hortikulturno uređuju i opremaju urbanim mobilijarom.
18. Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretivosti i lica sa invaliditetom.  
Investitor je obavezan da projektom predvii prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora I izgradju objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza I prilaya objektima, za savlađivanje visinskih razlika za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci I



W

ВРИЈЕЖИНЕ ВОДЕ





UP 82	2684	22.5	0.23	605	605	P+0	Postovne djetlosti	50	1.0	1342	2684	P+1 do P+2	Postovanje
UP 83	2840	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1420	2840	P+1 do P+2	Postovanje
UP 84	5211	1.7	0.03	86	172	P+1	Postovne djetlosti	50	1.0	2606	5211	P+1 do P+2	Postovanje
UP 85	3081	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1541	3081	P+1 do P+2	Postovanje
UP 86	2265	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1133	2265	P+1 do P+2	Postovanje
UP 87	4818	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	2409	4818	P+1 do P+2	Postovanje
UP 88	6340	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	3170	6340	P+1 do P+2	Postovanje
UP 89	2611	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1306	2611	P+1 do P+2	Postovanje
UP 90	3590	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1795	3590	P+1 do P+2	Postovanje
UP 91	3653	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1827	3653	P+1 do P+2	Postovanje
UP 92	2507	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1254	2507	P+1 do P+2	Postovanje
UP 93	2252	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1126	2252	P+1 do P+2	Postovanje
UP 94	2421	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1211	2421	P+1 do P+2	Postovanje
UP 95	3661	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	1831	3661	P+1 do P+2	Postovanje
UP 96	5645	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	2823	5645	P+1 do P+2	Postovanje
UP 97	5023	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	2512	5023	P+1 do P+2	Postovanje
UP 98	2570	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1285	2570	P+1 do P+2	Postovanje
UP 99	4212	0	0	0	0	/	Šume	50	1.0	2106	4212	P+1 do P+2	Postovanje
UP 100	3231	7.9	0.2	254	508	P+1	Postovne djetlosti	50	1.0	1616	3231	P+1 do P+2	Postovanje
UP 101	2641	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1321	2641	P+1 do P+2	Postovanje
UP 102	1044	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	3569	1044	P+1 do P+2	Postovanje
UP 103	1222	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	522	1222	P+1 do P+2	Postovanje
UP 104	5553	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	611	5553	P+1 do P+2	Postovanje
UP 105	3918	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2777	3918	P+1 do P+2	Postovanje
UP 105'	4700	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1959	4700	P+1 do P+2	Postovanje
UP 106	4264	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2350	4264	P+1 do P+2	Postovanje
UP 107	3560	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	2132	3560	P+1 do P+2	Postovanje
UP 108	3905	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1780	3905	P+1 do P+2	Postovanje
UP 109	1534	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	767	1534	P+1 do P+2	Postovanje
UP 110	2318	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1159	2318	P+1 do P+2	Postovanje
UP 111	2908	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1454	2908	P+1 do P+2	Postovanje
UP 112	2605	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1303	2605	P+1 do P+2	Postovanje
UP 113	3017	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1509	3017	P+1 do P+2	Postovanje
UP 114	3018	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1267	3018	P+1 do P+2	Postovanje
UP 115	2534	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1394	2534	P+1 do P+2	Postovanje
UP 116	1394	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	697	1394	P+1 do P+2	Postovanje
UP 117	2869	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1435	2869	P+1 do P+2	Postovanje
UP 118	3859	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1930	3859	P+1 do P+2	Postovanje
UP 119	2181	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1091	2181	P+1 do P+2	Postovanje
UP 120	2545	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1273	2545	P+1 do P+2	Postovanje
UP 121	2508	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1254	2508	P+1 do P+2	Postovanje
UP 122	3283	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1642	3283	P+1 do P+2	Postovanje
UP 123	1850	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	925	1850	P+1 do P+2	Postovanje



# "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: 020/1

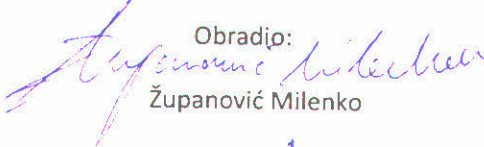
Datum: 09.03.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-17920/14 od 20.02.2014, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parcela 41/1,41/2 KO Lješevići, izdaju se :

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja se iz izvorišta Simiš.  
Priklučenje na vodovodnu mrežu može se izvršiti na cjevovod  $\varnothing$  160 na suprotnoj strani magistralnog puta ili kod objekata "VOLI" marketa .
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u dovoljno velikom šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Ukoliko će biti više odvojenih stambenih/ poslovnih jedinica, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu za svaku od njih. Ukoliko postoji hidrantska mreža, za istu predvidjeti poseban vodomjer.
- Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda).
- 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





## OPŠTINA KOTOR

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

### **P r e d m e t: Saobraćajno tehnički uslovi (uslovi priključenja na put)**

Direkcija za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Kotor – **Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje** br.0303-17920 od 20.02.2015. godine, za potrebe investitora **Bujković Nenada iz Kotora**, radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju poslovno - komercijalnog objekta na urbanističkoj parceli **UP 115** ( planska cjelina 2, I faza) u zahvatu Lokalne studije lokacije, „ Grbalj II” Opština Kotor, a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima („Sl. List RCG”, br.42/04 i „Sl. List CG”, br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11 i 40/11), izdaju se sljedeći:

#### **SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE**

##### **1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI**

Opšti saobraćajno tehnički uslovi u konkretnom slučaju za **urbanističku parcelu UP 115** (planska cjelina 2, I faza) definisani su **Lokalnom studijom lokacije, „ Grbalj II”** Opština Kotor.

- **Regulaciona linija** je definisana granicom urbanističke parcele UP107
- **Građevinska linija** je 9,3m od regulacione linije (građevinska linija predstavlja linju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta).

Za predmetnu urbanističku parcelu LSL « Grbalj II » definisao je priključenje i sa servisne saobraćajnice uz magistralni put i sa južne strane preko lokalne saobraćajnice koja je priključena na magistralni put, pa shodno tome neophodno je definisati o kom priključku se radi.

Urbanističko tehnički uslovi treba da sadrže i prilog iz LSL gdje su definisane analitičke kordinate regulacionih linija ( granice urbanističkih parcela ), kao i analitičke kordinate budućeg bulevara i planirane lokalne saobraćajnice preko koje se vrši priključenje.

##### **2. POSEBNI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI, za privremeni priključak su:**

- Na priključcima prilaznih puteva sa državnim (magistralnim i regionalnim) putevima neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Računska brzina za proračun priključaka na državne (magistralne i regionalne) puteve je dozvoljena brzina na tom dijelu državnog puta.
- Izlivno ulivne trake sa i na državni put projektovati po važećim propisima i standardima za računsku brzinu koja odgovara dozvoljenoj brzini na predmetnom potezu državnog puta.
- Odvod atmosferske vode predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču na državni ( magistralni i regionalni ) put.
- Voditi računa o spoju postojećeg i novog asfalta i obavezno za ulivno izline trake i sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima predmetnog magistralnog puta.
- Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.
- Potrebni parking prostor mora se obezbijediti u sklopu urbanističke parcele.

- Za sve planirane priključke na državne (magistralne i regionalne) puteve potrebno je, na potezu od 150 m lijevo i desno od planiranog priključka izvršiti geodetsko snimanje poteza državnog puta u razmjeri 1:250 i saglasno toj situaciji isprojektovati saobraćajno rješenje koje će garantovati bezbjedno isključenje i uključenje sa i na državni put, pri čemu se neće remetiti postojeći saobraćajno bezbjedonosni uslovi puta.

Projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja – priključak na magistralni put urađenu u skladu sa gore propisanim opštim uslovima i posebnim uslovima za privremeno priključenje, važećim propisima i standardima dostaviti Direkciji za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

**Dostavljeno:**

- naslovu x2
- arhivi



DIREKTOR,

Savo Parača

*Savo Parača*