

# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b> Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <b>Broj:</b> <u>0303 – 14021/19</u> <b>Datum,</b> <u>28.04.2020.</u></p>	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, na osnovu člana 74 i 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17 I 44/18; 63/18; 11/19) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnijetog zahtjeva Lazarević Slobodana iz Kotora izdaje:	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	za <u>građenje novog objekta</u> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na <u>dijelu urbanističke parcele 39' blok 6</u> , koju čini dio katastarska parcela 137/1 KO <u>Glavatići</u> , u zahvatu <u>DUP-a Bigova</u> . ( <u>"Sl.list CG"- OPŠTINSKI PROPISI br.35/11</u> )	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	Lazarević Slobodan
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Predmetni dio urbanističke parcele se sastoji iz katastarske parcele 137/1 KO Glavatići, nalazi se u bloku 06. Na njoj se ne postoje već izgrađeni objekti. U listu nepokretnosti ove parcele se vode kao pašnjak III klase. Ukupna površina urbanističke parcele iznosi 678,7m <sup>2</sup> , a površina katastarske parcele koja ujedno predstavlja i dio urbanističke za koji se izdaju UT uslovi iznosi 606m <sup>2</sup> .	
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b> Namjena predmetne urbanističke parcele je stanovanje Dozvoljene djelatnosti u sklopu objekta u zoni graditeljskog nasleđa su iz oblasti: *ugostiteljstva (pansion, restoran, taverna, kafe-bar, picerija) *kulture (galerije, izložbeni paviljoni, biblioteke, čitaonice) *sporta i rekreacije i to u okviru zelenih površina	
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>	

Predmetni dio urbanističke parcele čini katastarska parcela 137/1 KO Glavatići, nalazi se u bloku 06, zona graditeljskog naslijeda. Maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0.3 a indeks izgrađenosti 0.6, a dozvoljena spratnost P+1. Dozvoljena je izgradnja podrumske ili suterenske etaže ako ne postoji smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija. Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 20%. Na istoj parceli, pored glavnog objekta, mogu se javiti pomoćni prizemni objekti (garaža, ljetnja kuhinja), a maksimalna svijetla visina pomoćnih objekata je 2,4m. Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:250 na geodetskoj podlozi, u skladu sa karakteristikama terena i u duhu tradicionalne primorske kuće.

#### **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Građevinska linija je prema izvodu iz plana udaljena 3m od linije puta. Udaljenost građevinske linije od regulacione ka sjevernoj ivici parcele je najmanje 3,00m-od planiranog trotoara, dok je minimalna udaljenost objekta od ostalih granice parcele  
 -Minimum 1,5 m s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5 m  
 -Minimalno 2,5m s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m  
 Za objekte u nizu minimalno rastojanje od granice parcele je 3,0m.

#### **8 PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠТИTU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠТИTU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

Prema seizmičkoj karti Generalnog plana Boke Kotorske, područje Bigova svrstava se u IX stepena seizmičnosti.

#### **9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Za ovakav tip objekata nema posebnih uslova za zaštitu životne sredine.

#### **10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Osnovni cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pajzažnog diverziteta ovog područja. Prioritetno treba zaštititi prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja. U zaštiti i unaprđenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vrijedniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

#### **11 USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

#### **12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine uokviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina pješačkih staza iznosi 150cm. Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnjim stepenisama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.

13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNju POMOĆNIH OBJEKATA</b>	
	Na istoj parceli, pored glavnog objekta, mogu se javiti pomoćni prizemni objekti (garaža, ljetnja kuhinja), a maksimalna svjetla visina pomoćnih objekata je 2,4m.	
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>	
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>	
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>	
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>	
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsку infrastrukturu	
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>	
	Objekat se priključuje na saobraćajnicu prema DUP-u Bigova.	
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>	
18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>	
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
20	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	39' Blok 6
	Površina urbanističke parcele	678,7m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3 (203.61 m <sup>2</sup> )
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	407,22m <sup>2</sup>

	Maksimalna spratnost objekata	P+1
	Maksimalna visinska kota objekta	rastojanje od nulte kote objekta do kote slemenja je maksimalno 10,0m
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbiđuje na sopstvenoj parceli. 1,1 parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Oblikovanje objekta mora biti u skladu sa okolnim izgrađenim objektima, transponovanjem elemenata autentične stambene arhitekture u pogledu volumena, odnosa puno-prazno i sl. Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala ali obradom fasade i bojom neugroziti susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim bojama. Krov dvovodan sa maksimalnim padom krovnih ravni max 21-26 stepeni. Maksimalna visina nadzitka u potkovljivu 150cm. Krovni pokrivač mediteran crijepli ili kanalica ili ravan krov.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjeru štednje 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 omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

21	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
	<b>OBRAĐIVAČ:</b> Jelena Šaulačić master inž arh <i>Jelena Šaulačić</i>	<b>SAMOSTALNA SAVJETICA II</b> Jelena Samardžić, dipl. prav <i>Jelena Samardžić</i>
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>PREDsjEDNIK OPŠTINE</b> Željko Aprčović, dipl. prav <i>Željko Aprčović</i>
24	<b>M.P.</b>	potpis ovlašćenog službenog lica
25	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>	

#### NAPOMENA:

Investitor je u obavezi da riješi imovinsko pravne odnose na urbanističkoj parceli.

# LEGENDA

 GRANICA ZAHVATA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

 GRANICA ZAHVATA PPPPN ZA MORSKO DOBRO

 GRANICA BLOKA

 OZNAKE BLOKOVA

GRANICA KATASTARSKE PARCELE

*483* OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

22 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

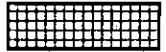
## NAMJENA POVRŠINA

 POVRŠINE ZA STANOVANJE

 POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI

 POVRŠINE ZA TURIZAM - BUNGALOVI

 POVRŠINE ZA TURIZAM - VILE

 POVRŠINE ZA TURIZAM - PRIVATNI SMJEŠTAJ

 POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

 POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI

 POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

 PARKING GARAŽA

 PEŠAČKE STAZE

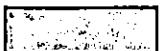
 POVRŠINE OSTALE INFRASTRUKTURE

 POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

 POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO

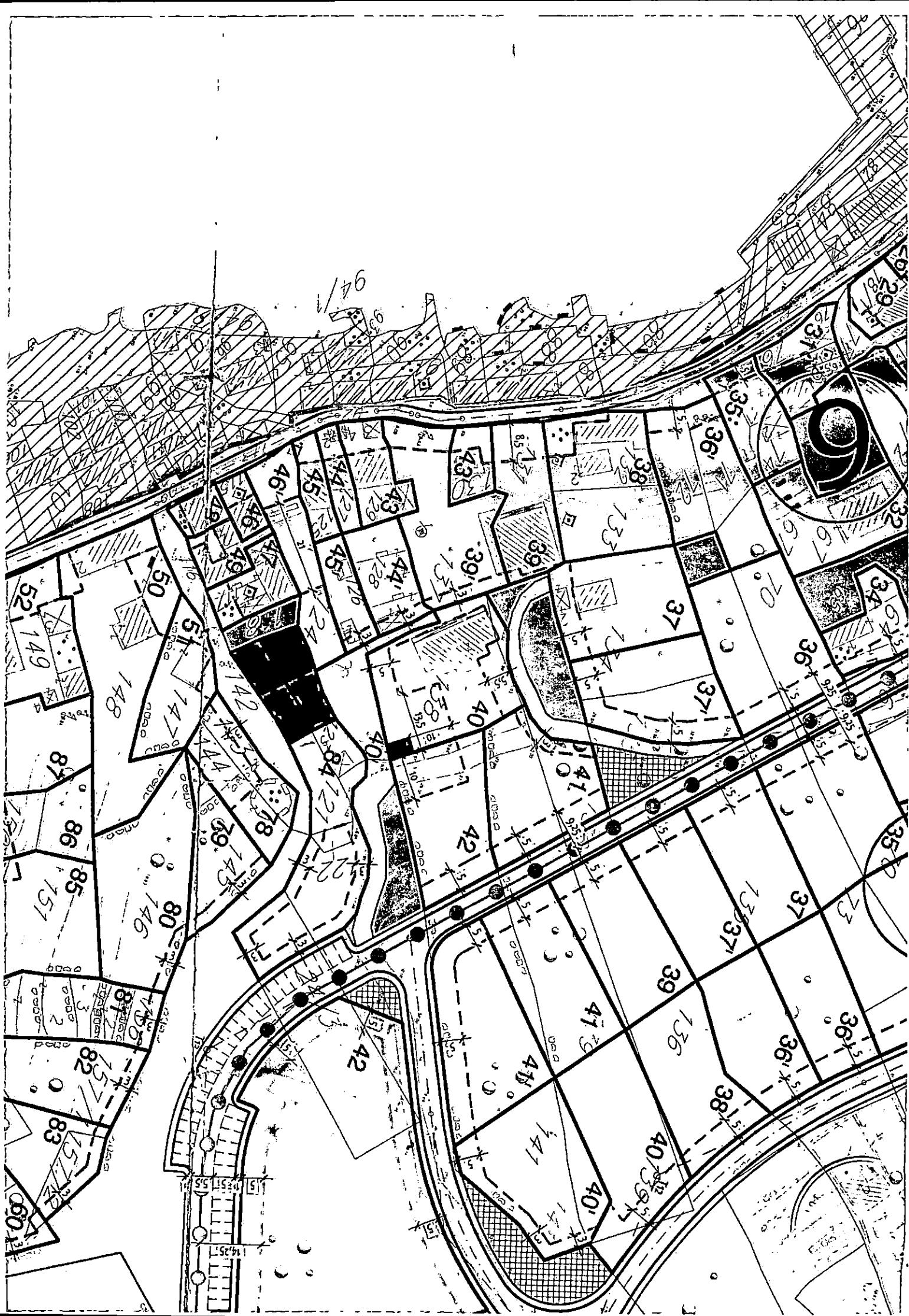
 POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU

 ŠUME

 UREĐENE ZELENE POVRŠINE U OKVIRU STAMBENOG TKIVA

 SKVEROVI

 VODENIE POVRŠINE (potoci i bujiće)



X=6558341.04 Y=4690616.78  
X=6558346.52 Y=4690614.04

UP5

X=6558364.34 Y=4690632.73  
X=6558377.86 Y=4690653.65  
X=6558370.35 Y=4690659.16  
X=6558356.37 Y=4690638.50

UP6

X=6558374.66 Y=4690593.21  
X=6558389.36 Y=4690615.68  
X=6558387.43 Y=4690618.71  
X=6558380.84 Y=4690621.46  
X=6558371.76 Y=4690627.23  
X=6558357.96 Y=4690606.03

UP7

X=6558371.76 Y=4690627.23  
X=6558380.84 Y=4690621.46  
X=6558394.24 Y=4690641.64  
X=6558377.86 Y=4690653.65  
X=6558364.34 Y=4690632.73

UP8

X=6558387.43 Y=4690618.71  
X=6558389.36 Y=4690615.68  
X=6558397.05 Y=4690610.46  
X=6558408.03 Y=4690626.64  
X=6558410.26 Y=4690629.90  
X=6558394.24 Y=4690641.64  
X=6558380.84 Y=4690621.46

UP9

X=6558391.95 Y=4690585.79  
X=6558405.66 Y=4690604.74  
X=6558397.05 Y=4690610.46  
X=6558389.36 Y=4690615.68  
X=6558374.66 Y=4690593.21  
X=6558385.17 Y=4690585.92  
X=6558389.77 Y=4690582.69

UP10

X=6558405.66 Y=4690604.74  
X=6558409.98 Y=4690611.01  
X=6558413.01 Y=4690615.41  
X=6558417.14 Y=4690621.18  
X=6558418.94 Y=4690623.53  
X=6558414.75 Y=4690626.60  
X=6558410.26 Y=4690629.90  
X=6558397.05 Y=4690610.46

UP11

X=6558407.27 Y=4690571.36  
X=6558393.43 Y=4690580.17  
X=6558389.77 Y=4690582.69  
X=6558391.95 Y=4690585.79  
X=6558405.66 Y=4690604.74  
X=6558412.17 Y=4690600.29  
X=6558413.54 Y=4690598.37  
X=6558421.79 Y=4690592.04

UP12

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 16.03.2020 14:29

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Datum: 16.03.2020 14:29

KO: GLAVATIČIĆI

## LIST NEPOKRETNOSTI 709 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
137/1		3 1A	26.08.2019	TRAP UZ BOŠKA	Pašnjak 3. klase KUPOVINA	606	0.30

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	DRAŠKOVIĆ MIRKO NENAD *	Sukorišćenje	60/606
*	POPOVIĆ ĐORĐE VLADIMIR *	Sukorišćenje	546/606

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	137	1	0		954	331	2020		ZAH.ZA UKNJ PRIL DOK KP 137/1 KO GLAVATIČIĆI
709					954	331	2020		ZAH.ZA UKNJ PRIL DOK KP 137/1 KO GLAVATIČIĆI

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR  
Broj: 467-106-1930/19  
Datum: 21.10.2019.



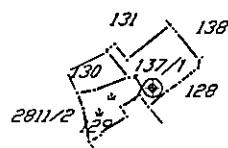
Katastarska opština: GLAVATIČI  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 3  
Parcela: 137/1

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

↑  
S

4 690  
500  
558  
6  
4 690  
500  
750  
558  
6



4 690  
250  
558  
6  
4 690  
250  
750  
558  
6

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:  
*E. Janić*



Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za razvoj preduzetništva  
komunalne poslove i saobraćaj

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel. +382(0)32 325 865  
fax. +382(0)32 325 865  
privreda@kotor.me  
www.kotor.me

Br: 1604-319/20-514

Kotor, 12.06.2020.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, u ime Lazarević Slobodana za izgradnju objekta na kat par 137/1 K.O. Glavatičići (UP 39'), donosi:

#### R J E Š E N J E

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 137/1 K.O. Glavatičići. koji glase:  
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).

#### O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za urbanizam,gradjevinarstvo i prostorno planiranje,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/20-514 od 29.05.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 137/1 K.O. Glavatičići sa ispunjenim uslovima iz dizpozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam,gradjevinarstvo I stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 0303-14021/19 od 28.04.2019. godine.

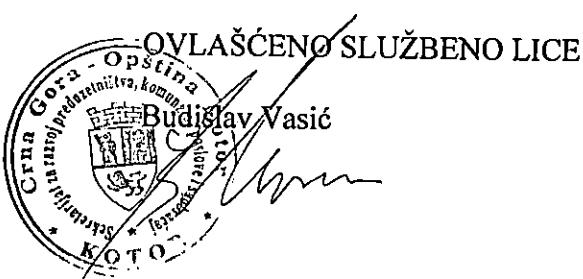
Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠТИTI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenoj administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

- 1.INVESTITORU  
2.Vodnoj knizi  
3.Arhivi





# "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); 535-5260-13 (Prva banka)  
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Broj: 2174

Datum: 17.06.20

CRNA GORA  
Opština Kotor br.3

Broj: \_\_\_\_\_ (

*Opština Kotor* Primljeno, 18.06.2020 god.  
*Sekretarijat za urbanizam,  
građevinarstvo i prostorno planiranje*

PREDMET: Odgovor na Vaš dopis Broj: 03-14021/19 od 27.05.2020. godine

(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 1844 od 01.06.2020.).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na dijelu urb.parc. 39'blok 6 kat.parc. 137/1 KO Glavatići u zahvatu DUP-a Bigova (UT uslovi br.0303-14021/19 od 28.04.2020 izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam ,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor) obavještavamo Vas da na ovom području za sada ne postoje javni sistemi vodovoda i kanalizacije te prema tome nema ni posebnih uslova od strane ovog preduzeća.

Projekat je potrebno uraditi u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova.

Za službu razvoja  
Zupanović Milenko

VD Tehnički direktor

Đurišić Miljana

Ovlašćeno lice  
  
Magud Ivo

DOSTAVLJENO:

- 1.Naslovu
- 2.Arhivi



Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i  
prostorno planiranje

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel. +382(0)32 325 863  
fax. +382(0)32 325 863  
urbanizam@kotor.me  
www.kotor.me

Br: 03-14021/19

Kotor, 01.01.2020.godine

**Za: SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ**

Poštovani,

Ovom Sekretarijatu se obratio Lazarević Slobodan sa zahtjevom za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova za kat parc 137/1 KO Glavatići.

Shodno predmetnom zahtjevu Sekretarijat je izdao UT uslove, koje Vam shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 68/17), dostavljamo uz zahtjev za dobijanje Vaših uslova neophodnih za dobijanje tehničke dokumentacije.

Obavještavamo Vas da ste shodno naprijed navednom Zakonu obavezni, da tražene uslove dostavite u roku od 15 dana od dana prijema ovog dopisa. U protivnom će ovaj Sekretarijat smatrati da ste saglasni sa Planom utvrđenim urbanističko-tehničkim uslovima.

Prilog: UT uslovi

Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta



S poštovanjem,  
Helena Šaulačić master ing. arh