



ŠANU /
Priloga

Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-16605/14
Kotor, 01.12.2014.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Bućin Damjana 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 Radanovići ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/12) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parcele UP 508, koja se sastoji od dijela **katastarskih parcela 252 i 253 K.O. Vranovići**.
UP 508 se nalazi u zoni F, podzona F5, faza I realizacije plana.

1. Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela 508 (podzona F5, faza I) se sastoji od dijela katastarskih parcela 252 i 253 K.O. Vranovići.

Dozvoljena je fazna izgradnja objekta, koju je potrebno definisati projektnom dokumentacijom.

2. Namjena objekta:

Namjena objekta je STANOVANJE. Minimalna površina parcele za individualne stambene objekte je 400m², a za kolektivno stanovanje 1000m²;

Na jednoj urbanističkoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog – glavnog objekta, sa mogućnošću izgradnje pomoćnih objekata (garaža, letnja kuhinja, ostava i sl.), uz uslov da je maksimalna visina etaže pomoćnog objekta 2,4m;

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu obavljati u sklopu porodičnih stambeno-poslovnih objekata su:

- trgovina (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo...);
- turizam (sobe i apartmani za izdavanje u zoni stanovanja niske gustine, dok su u zoni stanovanja srednje gustine turistički sadržaji tipa renta vile kompatibilni sa stambenom namjenom);
- uslužno zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);
- uslužne djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);
- ugostiteljstvo (pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.);
- zdravstvo (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.);
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i nega starih i iznemoglih lica i dr.);

- kultura (galerije, biblioteke, čitaonice itd.);
 - zabava (bilijar sale, kladionice i sl.);
 - sport (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.);
 - poslovno-administrativne djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi);
 - poljoprivreda (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);
 - uslužni servisi (benzinske stanice, gasne stanice, perionice vozila i sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekata ove vrste, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susjednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju;
 - u zoni stanovanja se mogu planirati i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, pravilima propisan broj parking mjesta za korisnike.
- Obim djelatnosti u objektu treba da je usaglašen sa prostornim i funkcionalnotehničkim uslovima organizacije poslovnih sadržaja u objektu i da se uklapa u kapacitete lokacije – parcele.
- U zoni stanovanja niske gustine nijesu dozvoljene one poslovne i proizvodne djelatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, raznim otpadnim materijama, odnosno za koje nijesu predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja.

Preostale površine na parceli su tzv. slobodne površine, čija struktura je složenija i to:

- zelene površine;
- (saobraćajne) pješačke površine;
- saobraćajne kolovozne (pristupne);
- saobraćajne za stacioniranje vozila: parkinzi i garaže;

3. Spratnost objekta, gabariti:

Površina urbanističke parcele iznosi 1527,00m². Maksimalna izgrađenost je 0,6, a maksimalna zauzetost parcele je 0,25. Dozvoljena spratnost objekata je od P+0 do P+2 (prizemlje i dva sprata), uz mogućnost formiranja podrumskih, odnosno suterenskih prostorija, u zavisnosti od konfiguracije terena;

Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli u zoni stanovanja:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele)
- dvojni (objekti na susjednim parcelama dodiruju jednu zajedničku liniju urbanističke parcele)
- u neprekinutom nizu (objekat dodiruje obe bočne linije urbanističke parcele)
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urb. parcele)
- poluatrijumski (objekat dodiruje tri linije urbanističke parcele)
- atrijumski (sa zatvorenim zajedničkim dvorištem i stanovima apartmanskog tipa).

Minimum 40% površine urb.parcele treba da bude uređena zelena površina. Pješačke površine su pokrivene ili popločane staze, kao što su pristupi kućama, trotoari oko kuće i dječja igrališta .

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je Izvod iz grafičkog dijela plana i koordinate prelomnih tačaka urb.parcele.

5. Građevinska i regulaciona linija:

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije za novoplanirane objekte je 3,0m.

Udaljenost osnovnog gabarita slobodnostojećeg objekta od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m (visina parapeta naspramnih fasada minimalno 1,5m);

- minimalno 2,5m (visina parapeta naspramnih fasada minimalno 0,0m);

Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta 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.

Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele sa namjenom poslovanje je 4,0 m.

Na urbanističkim parcelama koje se nalaze uz neregulirane potoke, obavezna je građevinska linija na 10,00m od ivice potoka.

6. Nivelacione kote objekta:
Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelacionog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kote 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 sjeveroistok-jugozapad.
9. Meteorološki podaci:
Područje Kotor 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 mikrozonizacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.
11. 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. po smještajnoj jedinici.
12. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:
UP 508 kolski pristup ostvaruje preko planirane saobraćajnice na jugozapadnoj strani parcele. Za sve objekte je potrebno predvidjeti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimum 5,00m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,00m. Pješački prilaz je najmanje 1,50m širine.
13. 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.
14. Uslovi protivpožarne zaštite:
Projektom predvidjeti višestepeni sistem protivpožarne zaštite zgrada shodno tehničkim propisima za ovu vrstu objekata.
15. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:
Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:250 na geodetskoj podlozi i prikazati poziciju objekta, popločanih, ozelenjenih i saobraćajnih površina.
Svaka urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

16. Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, za tu vrstu objekata.
17. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:
Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije", "Crnogorskog Telekomu" - Telekomunikacioni centar za Kotor i Tivat, za priključak na komunalne instalacije i Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj.
18. 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.

NAPOMENA: Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose na parceli/objektu.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Bojana Petković, dipl. inž. arh.



SEKRETARKA

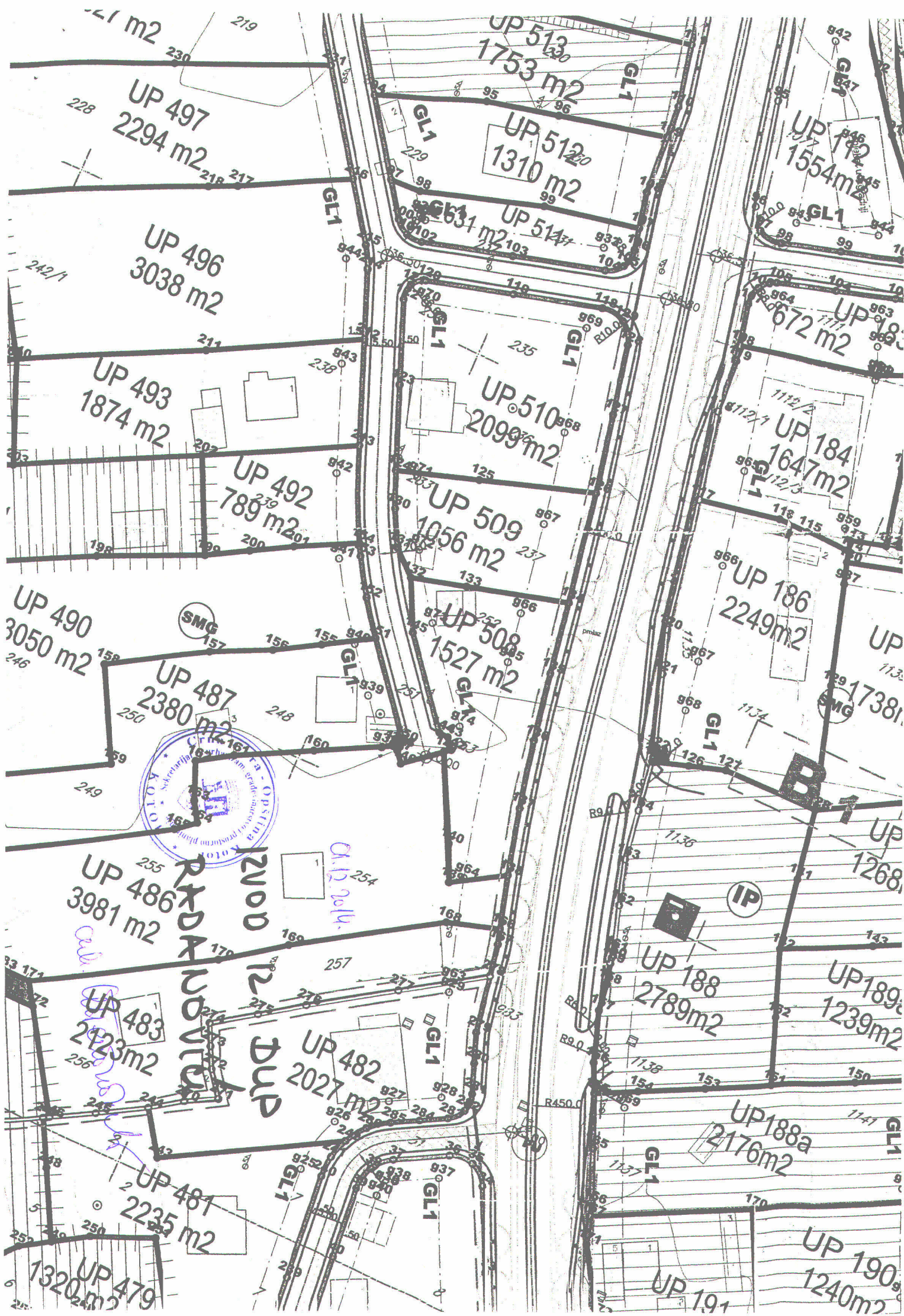
Slavica Vojinović, dipl. pravnik

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Jelena Perović Samardžić, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanim
2. Sekretarijatu 03
3. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanistički inspektor
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. JP "Vodovod i kanalizacija"
6. Arhivi



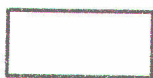
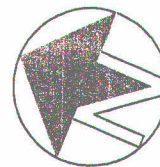


ПОСТРОЕНЫ ИЗ СТРУЖКИ
ДУРЬЯКОВИЧ

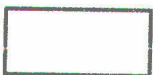
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN RADANOVIĆI

LEGENDA

BONITET OBJEKATA



objekti u dobrom stanju



objekti u lošem stanju

ruševni objekti



objekti u izgradnji

P+1

spratnost objekata



mjesna zajednica



škola



vjerski objekat

stambeni objekti



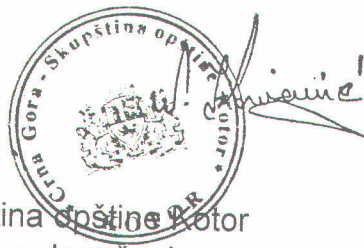
objekti poslovanja - montažni



objekti poslovanja



granica zahvata



Skupština opštine Kotor
Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana Radanovići
Broj: 11-6000
Kotor, 24.05.2012. godina

FIZIČKE STRUKTURE	
POSTOJEĆE STANJE	R 1: 2500
naručilac :	Opština KOTOR
obrađivač :	MONTENEGRO
direktor:	Vasilije Đukanović dipl.pravnik
odgovorni planer:	Mr. Jadranka Popović dipl.ing.arch.
odgovorni planer faze:	

maj 2012.

list br. 6

Detaljni urbanistički plan Radanovići

Poslovanje 9649 m²

Planirana je izgradnja poslovnih objekata na UP 543 do UP 546 I UP 549 do UP 551.
- I faza osim UP 549,550,551.

Maksimalni indeks zauzetosti0,5
Maksimalni indeks . izgrađenosti.....1,0
Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je
P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Podzona F3

I i II faza realizacije

Poslovanje 31 605m²

Planirana je izgradnja poslovnih objekata na ~~UP 601 do 607, UP 527 do UP 531, UP 533 do UP 535.~~
II faza osim UP 533 do UP 535 (I faza)

Maksimalni indeks zauzetosti0,5
Maksimalni indeks . izgrađenosti.....1,0
Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je
P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Turizam 49 994m²

UP 588, UP 760 do 765, UP 773 do 787, UP 601 do 607.
- II faza realizacije

Maksimalna spratnost..... P+2 etaža
Maksimalni indeks zauzetosti..... 0,25
Maksimalni indeks izgrađenost0,6

Podzona F4

I i II faza realizacije

Poslovanje 65 584 m²

UP 522 do UP 526, UP 536 do UP 542, UP 660 do UP 676, UP 806
II faza osim UP 660 do UP 663 I UP 669 do UP 673.

Maksimalni indeks zauzetosti0,5
Maksimalni indeks izgrađenosti.....1,0
Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je
P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.



Opština Kotor
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 – 2032/14
Kotor, 04.12.2014. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114. i 115. Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br. 27/07, 32/11, 47/11), čl. 196. ZUP-a ("Sl. list RCG" br. 60/03, 32/11), čl. 26. Odluke o lokalnoj upravi ("Sl. list OPŠTINE KOTOR" br. 11/05, 09/07 i Sl. list CG-Opštinski propisi, br. 13/11 i 01/12), rješavajući po zahtjevu **Bućin Damjana** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 252 i 253 **K.O. Vranovići (UP 508)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 252 i 253 K.O. Vranovići**, koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 17. i 18. Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštavanja u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08), odnosno da kvalitet otpadnih voda zadovoljava uslove iz čl. 5. odnosno Pravilnika.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 2032/14** od 03.12.2014. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 252 i 253 K.O. Kubasi**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečišćavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-16605/14 od 01.12.2014.** godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

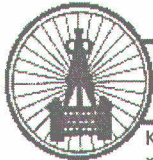
OBRADJIVAČ
Budislav Vasić

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

SEKRETAR

Zoran Stanković



"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: 4499/1

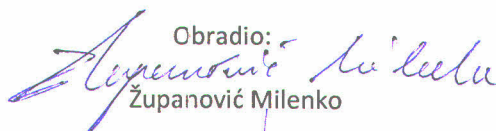
Datum: 8-12-2014

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br.0303-16605/14 od 01.12.2014 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat.parc. 252,253 K.O.Vranovići ,izdaju se :

PROJEKTNO –TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz izvorišta Simiš.
- U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije).
- Mjesto priključenja će biti definisano prilikom izrade priključka.
- 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(predvidjeti način gašenja požara za vrijeme restrikcije).
- 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.
- Ovo Preduzeće nije nadležno za sistem atmosferske kanalizacije.

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