



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

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

Broj:0303-18549/14
Kotor, 27.01.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Nikčević Milovan, 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, 35/13,39/13, 33/14), čl 2,13 i 16 Odluke o pomoćnim objektima (SL List CG opštinski propisi br 27/09) i izmjena i dopuna DUP-a Dobrote ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 23/13) izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg pomoćnog poslovnog objekta označen kao objekat 2 pored stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 378 koja se sastoji od kat par 631 i dijela 632 KO Dobrota I, Namjena urbanističke parcele je stanovanje male gustine (SMG). UP 378 formirati prema koordinatama koje su sastavni dio Uslova.Površina urbanističke parcele je 382,32 m².Objekat rekonstruisati u postojećim gabaritima
Za objekat je izdata gredevinska dozvola broj 0303-1597/08 od 08.07.2008 god

-Namjena objekta:

Namjena urbanističke parcele je stanovanje.
- Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su sljedeće:
trgovina (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje);
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.);
socijalna zaštita (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i njega
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 (bravarske, automehaničarske, autolimarske i druge zanatske radionice,
autoperionica, vulkanizeri 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;
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 obezbjediti potreban, pravilima propisan broj parking mjesta za korisnike.

- U zoni stanovanja nije dozvoljena:

izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva, izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica, drvvara.

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

- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

- 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“.

Poštuje se postojeća građevinska linija dobijena građevinskom dozvolom broj 0303-1597/08 od 08.07.2008 god, kao i udaljenost od susjednih parcela.

- Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,35 dok maksimalna izgrađenost je 1,0. Vertikalni maksimalni gabarit objekta je P (bez obzira na nomenklaturu). Maksimalni bruto gabarit garaže je postojeći 52,0 m²

- Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, na parceli se mogu graditi sljedeći objekti maksimalne visine 2,4m:

prateći objekat – garaža

pomoćni objekti – ostave, ograde i sl.

- Nivelacione kote objekta:

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 1,0m viša od kote pristupne saobraćajnice. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,5m, savladava se unutar objekta.

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

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

Maksimalna spratnost objekta je definišana ukupnim brojem svih korisnih etaža, bez obzira na nomenklaturu (suterenn prizemlja, sprat).

- Vrsta materijala za fasadu:

Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala ali obradom fasade i bojom neugroziti susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim bojama.

- Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni.

Krov kos ili ravan sa maksimalnim padom krovnih ravni max 16-23 stepeni. Krovni pokrivač mediteran crijep ili kanalice.

- 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 DUP 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 Dobrote 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 definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

- 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 sl.) predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0% čija najmanja dozvoljena širina iznosi 0.90m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

- Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.

Prema karti seizmičke mikroneonizacije teren Dobrota 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

„Obavezno zelenilo” u okviru urbanističke parcele. Detaljnim planom je analitički definisano, za sve parcele na kojima je predvidena nova izgradnja. Za svaku namjenu dat je minimalni procenat zelenih površina na parceli.

Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.

„Ostalo zelenilo” na parceli može se ređati slobodno, sadnjom priomorskih borova i ostale primorske vegetacije.

Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom otvaranja gradilišta obavezno fizički zaštititi sva kvalitetna stabla od mehanizacije i voditi računa da se prilikom zemljanih radova ne ogoli ili ošteti korenov sistem.

Pejzažno- parkovno i blokovsko zelenilo stambenih zona – uređei spoljašni prostor,u savremenom shvatanju standarda stanovanja. predstavlja proširenu stambenu površinu koja stanaru omogućuje zadovoljenje njegovih osnovnih estetskih, rekreativnih i bioloških potreba.

Obezbijediti pješački pristup objektima sa okolnih saobraćajnica i parkinga izgrađenih od dekorativnih materijala, lakih za održavanje i koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.

- Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na sopstvenoj parceli ili na javnim površinama putnog pojasa koje su Planom predviđene za parkiranje, uz prethodni dogovor sa lokalnom samoupravom, prema sljedećim kriterijumima:

- za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu;
- ugostiteljstvo i stanovanje sa ugostiteljstvom – 1 PM na 50m² izgrađene površine;
- administrativno- poslovni objekti – 1PM na 80m² neto etažne površine.

Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

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

Objekat se priključuje na put po DUP-u Dobrote

- 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 Dobrila dipl ing arh



SEKRETARKA,

Slavica Vojinović dipl prav.

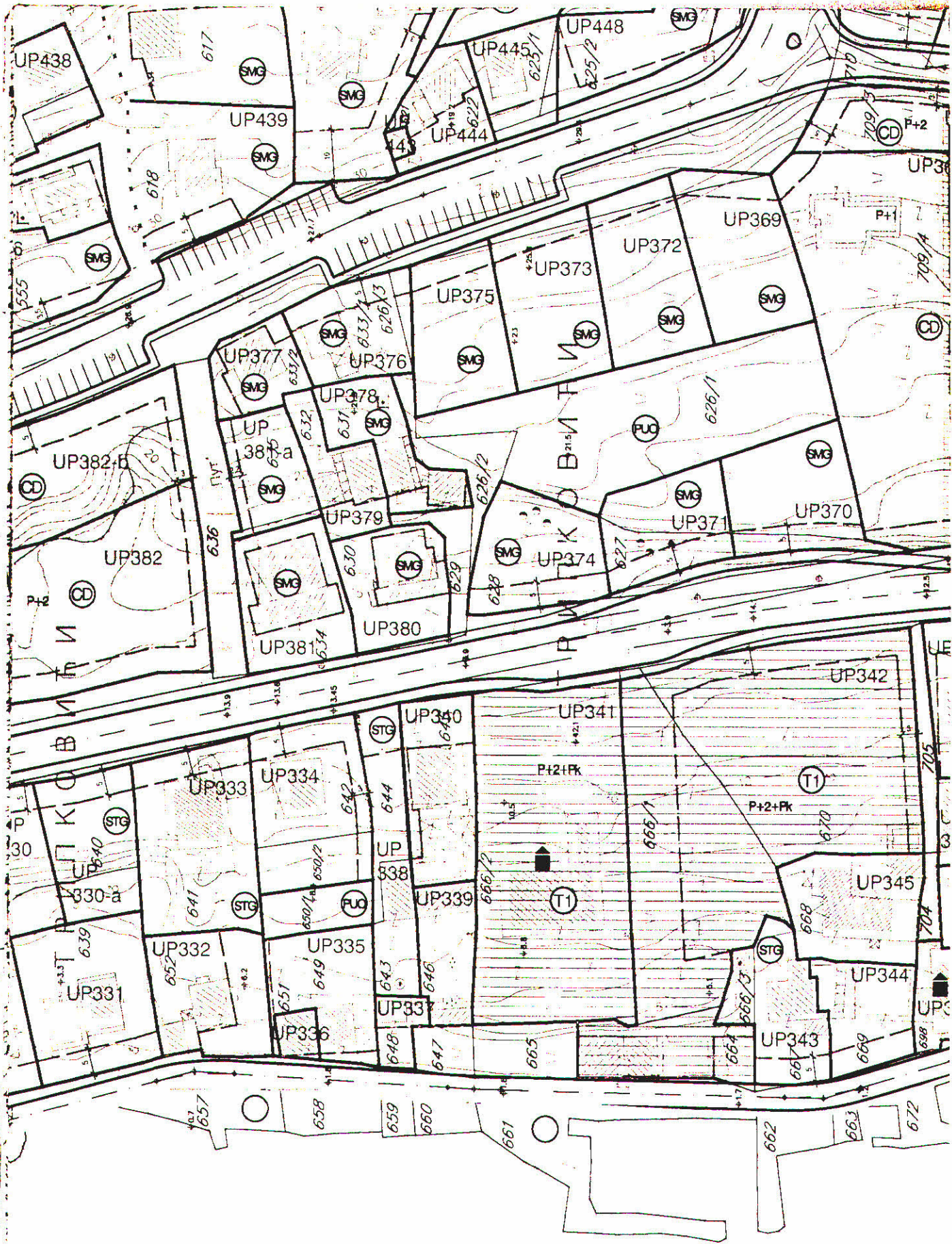
SAMOSTALNI SAVJETNIK II

Blagojević Aleksa, dipl. pravnik

S/A

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





Crna Gora
O P Š T I N A K O T O R

18.02.2015

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

UP/I br.0303-18106/14

Kotor, 26.01.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu „ Đuro Čavora „ na osnovu čl. 62. stav 2 i 3 i član 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11,35/13, 39/13, 33/14),kao i DUP-a Stoliva (SL List CG opštinski propisi 26/10) , donosi:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekata na urbanističkoj parceli 134 u površini urbanističke parcele od 879 m² koju čini dio kat.parc.204/1 i dio 205, K.O. Stoliv I, zona ST3(moguća fazna gradnja)

Pošto je lokacija za koje se traže UT uslovi dio jedne urbanističke parcele, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva za dobijanje 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 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl list CG” br 39/13)

- **Namjena objekta:**

Stanovanje sa stanovima za turiste

U okviru prostora za stanovanje moguće je organizovati stalno stanovanje, sobe za izdavanje ili stanove za turiste.

U okviru ove namjene kao pretežne, moguće je organizovati djelatnosti u kombinaciji sa stanovanjem i to u odnosu stanovanje - djelatnosti 80:20%.

Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim, odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanje i životnu sredinu .

- **Grđevinska i regulaciona linija**

Grđevinska linija objekta prema izvodu iz Plana, je 3,0 m od regulacione , prema izvodu iz plana.

Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 1,5m

Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza grđevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele .

- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Horizontalni ukupni gabarit objekata je max 219 m² maksimalni gabarit svakog pojedinačnog objekta bez obzira da li se gradi jedan ili više može biti max 102m² (preporučeni gabariti 8x 10 ili 8,5x12m).

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,25 dok maksimalna izgrađenost je 0,8 .Pošto je urbanistička parcela 879 m² ,to maksimalna bruto izgrađenost planiranog objekata na cijeloj urbanističkoj parceli je cca 703m².



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –113/15
Kotor, 30.01.2014. 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 **Nikčević Milovana** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 631 **K.O. Dobrota I (UP 378)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 631 K.O. Dobrota I**, koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 17. i 18. Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja 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- 113/15** od 29.01.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 631 K.O. Dobrota I**. Na navedenoj lokaciji postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na javni kanalizacioni sistem sa ispunjenim uslovima iz dipozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-18549/14 od 27.01.2015.** 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