



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-5244/15
Kotor, 27.04.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Popović Milijane, 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 Izmjena i dopuna DUP Risan ("Sl.list CG – Opštinski propisi", broj 38/11) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na **urbanističkoj parceli UP 27** (planska cjelina B1) koja se sastoji od **dijela katastarske parcele 440/1 K.O. Risan I**.
Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora. Faznost gradnje definisati projektnom dokumentacijom.

1. *Urbanistička parcela:*

Urbanistička parcela UP 27 (planska cjelina B1) odgovara dijelu kat.parcle 440/1 K.O. Risan I.

2. *Namjena objekta:*

Objekat je stambene namjene.

U okviru objekata moguće je organizovati djelatnosti i to u prizemnim etažama ili suteranima. Pod djelatnostima se podrazumijevaju djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem, usluge, trgovina, ugostiteljstvo, mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

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

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:*

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele). Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda objekti se mogu postaviti i na granicu parcele i organizovati kao dvojni ili kao niz.

Površina urbanističke parcele iznosi 536,00m². Planirani urbanistički parametri su: indeks zauzetosti (Iz) do 20% ; indeks izgrađenosti (Ii) do 0,60; spratnost objekta je maksimum tri nadzemne etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu.

Ispod kote prizemlje ili suterena objekta moguća je organizacija podzemne etaže-podrumske etaže.

Maksimalna kota prizemlja kod objekata koji imaju podrumsku etažu iznosi 1,0m.

Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave.

Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Za planirane objekte maksimalni horizontalni gabarit iznosi 150,00m².

4. *Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:*

Sastavni dio uslova je Izvod iz grafičkog dijela plana.

5. *Građevinska i regulaciona linija:*

Rastojanje građevinske i regulacione linije je minimum 4,0m.

Za slobodnostojeći stambeni objekat rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m ili minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m.

Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je min.1,50m, a od stambenog objekta min.2,50m.

Zbog konfiguracije terena podzide i stepeništa mogu se postavljati i do granice urbanističke parcele koja se poklapa sa regulacionom linijom. Ukoliko konfiguracija odnosno nagib terena dozvoljava da se u okviru podzide koja leži na granici urbanističke parcele formira suterenska etaža ista se može graditi s tim da je isključivo planirana za garažu kojoj se pristupa direktno sa saobraćajnice. Nad ovako postavljenom garažom nema ukrovljavanja niti postavljanja nadstrešnica, pergola i sl., može se koristiti isključivo kao otvorena terasa ili ozelenjeni ravni krov.

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:*

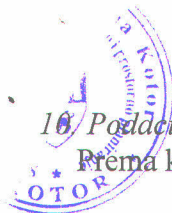
Fasade objekata i krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala, fasadu bojiti svjetlijim tonovima. Kose krovne ravni orjentisati u pravcu brdo-more ili u pravcu pristupne ulice. Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20m (računajući od poda potkrovne etaže do preloma krovne kosine). Oblikovanje novoizgrađenih objekata mora biti u skladu sa okolnim izgrađenim objektima, transponovanjem elemenata autentične stambene arhitekture u pogledu volumena, odnosa puno-prazno i sl. Krovovi objekata su kosi sa maksimalnim nagibom 30 %, pokriveni kanalicom ili mediteran crijepom, sa elementima terase,balkona,pergole.

8. *Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:*

Objekat pozicionirati paralelno u odnosu na pristupnu ulicu, odnosno oblik objekta prilagoditi konfiguraciji terena i granicama parcele.

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 jesenjima (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 vjeter, i bura, suv i hladan vjeter koji duva sa sjevera.



10. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje:

Prema karti seizmičke mikroneonizacije teren Kotora se nalazi u zoni inteziteta 9°MCS.

11. Uslovi za zaštitu životne sredine:

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

12. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje automobila obezbijediti na urbanističkoj parceli, u objektu ili u podzemnim etažama.

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema sledećim kriterijumima: za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu. Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5. U objektima koji osim stanovanja imaju i neku drugu funkciju uzima se broj parking mjesta koji je veći.

13. Mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put:

Prema Izmjjenama i dopunama DUP Orahovac kolski pristup UP 27 se ostvaruje preko saobraćajne površine sa jugoistočne strane parcele. Pristup parceli po pravilu treba da je riješen sa javnog puta- ulice i to kada je parcela direktno oslonjena na javnu površinu, ili indirektnom vezom sa javnim putem, preko privatnog prolaza, s tim da njegova širina ne može biti manja od 2,50m.

U cilju obezbjeđivanja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaleđu parcele, obezbijediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,50m (preporučeno 3,00m). Pristup zadnjem dvorištu parcele, kod porodičnih stambenih objekata, se može ostvariti kroz prolaznu garažu u okviru objekta.

14. 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.

15. Uslovi protivpožarne zaštite:

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

16. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:250 na geodetskoj podlozi, u skladu sa karakteristikama terena i u duhu tradicionalne primorske kuće. Ograde oko parcele i objekta uskladiti sa kontekstom. Preporučuju se zelene ograde i ozelenjavanje podzida na strmom terenu. Minimalna površina.

U okviru uređenja parcele mogu se planirati bazeni. Otvoreni (nenatkriveni) bazen ulazi u obračun BGP sa 50% svoje površine prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti (ii), a u potpunosti u obračun indeksa zauzetosti (iz).

Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena ili betonska u kombinaciji sa kamenom minimalno 60% kamena), minimalne visine 0,60m i maksimalne do 1,40m od kote trotoara, ili transparentna. Ukoliko je zidani dio ograde visok 1,40m, gornji dio može biti transparentan do visine od 2,00m.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije. Ograde svojim položajem i visinom ne smiju zaklanjati pogled susjednih parcela ka moru.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom minimalne visine 0,60m, a sve to uz saglasnost susjeda.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele.

Parcela čija je kota nivelete viša za 0,90m od susjedne može se ograđivati ogradom do 1,40m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ. Za ograde visine preko 1,40m potrebna je saglasnost susjeda, tako da zidovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde. Ograde na terenu u nagibu, u zavisnosti od nagiba izvesti kaskadno, tako da njihova visina na najvišem dijelu ne prelazi visinu od 1,40 m.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji dio) ako je građevinska linija 4,00m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m.

Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta, odnosno u obračun BRGP. Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji dio objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

17. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Vodovoda i kanalizacije" i Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj za priključak na komunalne instalacije i EP Crne Gore - "Elektrodistribucija" Kotor.

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), i Izvještaj o reviziji projektne dokumentacije, shodno članu 86 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

NAPOMENA: Prije podnošenja zahtjeva za dobijanje Građevinske dozvole potrebno je sprovesti parcelaciju prema Planu.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Bojana Petković, dipl. ing. arh.



SEKRETARKA

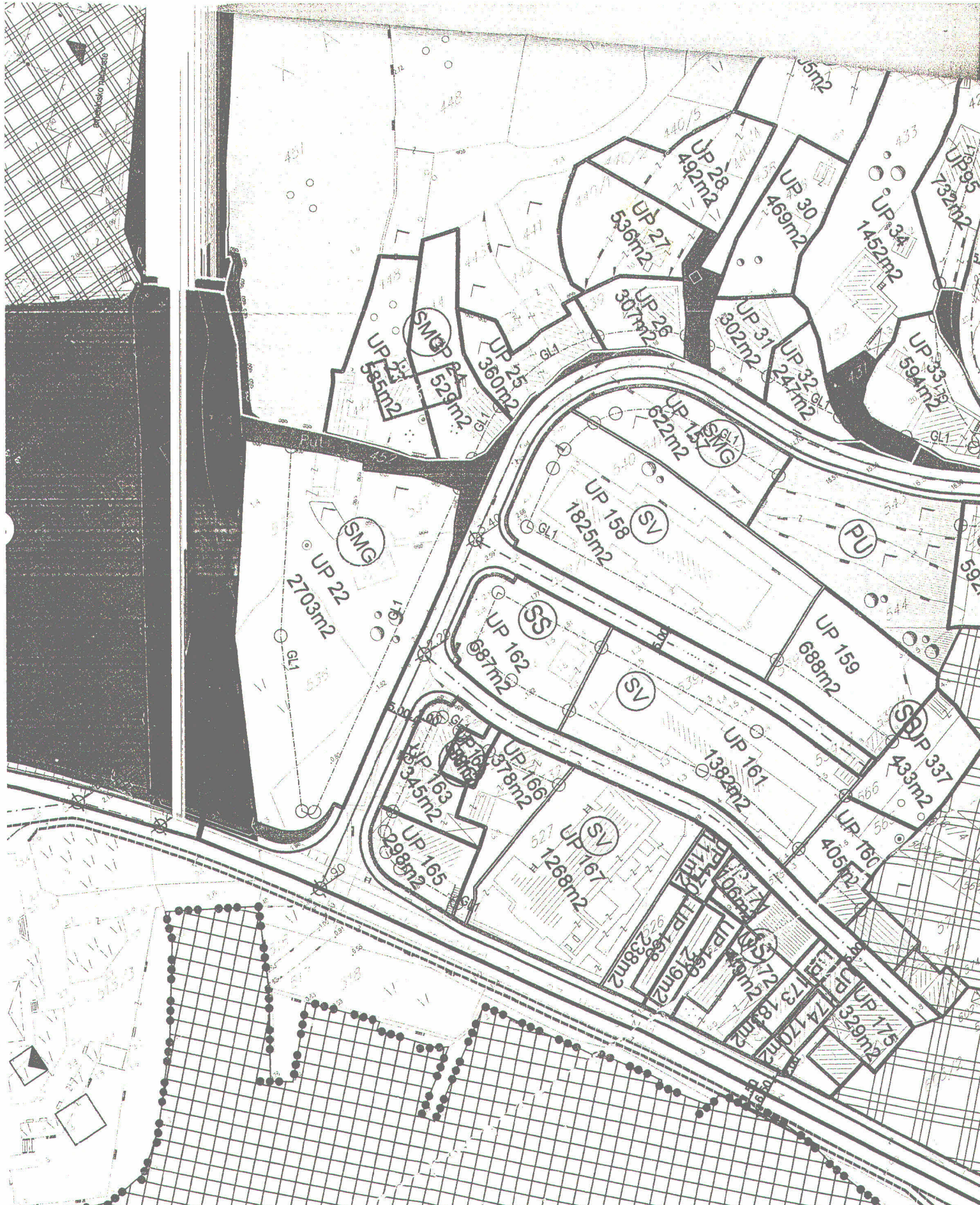
Slavica Vojnović, dipl. pravnik

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Sonja Kaščelan, dipl. prav.

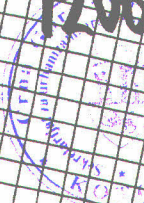
DOSTAVLJENO:

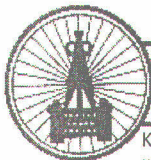
1. Imenovanim
2. Sekretarijatu 03
3. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanistički inspektor
4. Arhivi



12000 12 12MJEK I DOPUNA
 DUP RISAN

Ali. [Signature]





"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: 1512/1

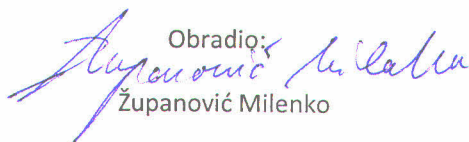
Datum: 07.05.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303- 5244/15 od 27.04.2015.godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parcela 440/1 KO Risan I, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

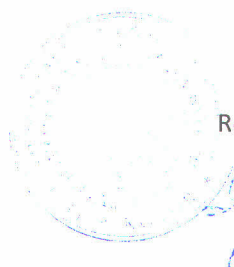
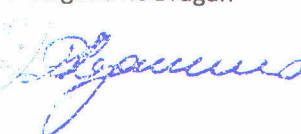
- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 94/90 mnm.
Zbog položaja objekta predvidjeti ugradnju rezervoara i hidrofora.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila(ne koristiti "kugla ventile") smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele.
Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).
Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
- Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće, prema važećem cjenovniku.
- Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda ili kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.

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




Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –706/15
Kotor, 30.04.2015. 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 **Popović Milijane** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 440/1 **K.O. Risan I (UP 27)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 440/1 K.O. Risan I**, koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 17. i 18. Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana 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- 706/15** od 29.04.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 401/1 K.O. Risan I**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečučavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

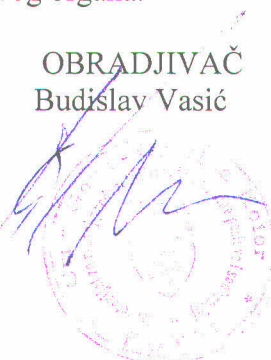
Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-5244/15 od 27.04.2015. godine**.

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
Budišlav Vasić



SEKRETAR

Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knjizi
3. Arhivi