



25.06.2015g.
Kopirano

OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br. 19/13-7305
Kotor, 24.06.2015. godine

Direktorij za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Vukobratović Branka, na osnovu člana 12. i 13. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 34/11, 40/11, 47/11, 55/11 i 59/11) i DLP Radanović ("Sl.list CG" – Opštinski plan) od 17.12.2014.g.

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 352 (zona E, podzona E4), koju čini dio katastarske parcele 464 KO Pobrđe.

* Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela UP 352 (zona E, podzona E4) se sastoji od katastarske parcele 464 KO Pobrđe, površine 107 m².

Na urbanističkoj parceli u zoni stambenog i poslovnog načina izgradnje moguće je graditi sledeće vrste objekata:

- stambeno-stojeći
 - dvojni
 - u neprekidnom nizu
 - pešinarski
 - arhitektski

Na jednoj urbanističkoj parceli može se izgraditi jednog – glavnog objekta sa mogućnošću izgradnje pomoćnih objekata (garaže, štale, ostava, ostava i sl.) uz uslov da je maksimalna visina pomoćnog objekta 2,5m

* Namena objekata:

Urbanistička parcela UP 352 (zona E4) u katastarskoj parceli namijenjena je za stanovanje male gustine.

U zoni stanovanja dozvoljene su djelatnosti koje se mogu obavljati u sklopu stambeno-poslovnih objekata iz oblasti:

- trgovina (prodavnice svih tipova i prodavnice robe široke potrošnje na malo ...);
- turizam (vibe i apartmani za izdavanje i apartmani za izdavanje niže gustine, dok su u zoni stanovanja srednje gustine; turistički sadržaji tipa restorana, kafića i sa sličnom namjenom);
- uslužnog zanatstva (pokrarske poslovnice, obrtničke krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske djelatnosti);
- uslužnih djelatnosti (knjižara, video i foto galerije, kafe i restorani i dr.);
- ugostiteljstva (pansion, restorani, kafići, bare, kafići i dr.);
- zdravstva (apoteka, upisni i smještajni objekti, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.);
- socijalnog života (servisi za članove društva, objekti za djecu, smještaj i njega starih i izvanokupatalski i dr.);
- kulture i zabave (biblioteka, muzeji i dr.);
- usluge (batali, sala, kloniranje i sl.)

- sporta (sportski tereni, teretane, vježbaonice za vježbanje, fitnes i dr.);
 - poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale, banka, pošta, predstavništva, agencije, poslovni biroi);
 - poljoprivrede (poljoprivredna poduzeća, 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 moraju ne ugrožavaju objekte na susjednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju.
 - zori 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 obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbjeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, predviđeni, propisan broj parking mjesta za korisnike.
- Obim djelatnosti u objektu treba da je saglasna sa prostornim i funkcionaklnotehničkim uslovima organizacije poslovnih sadržaja u objektu i da se odnosi na kapacitet lokacije – parcele.
- U zori stanovanja niske gustine najesu dopuštene one poslovne i proizvodne djelatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja različitim štetnim učincima: bukom, gasovima, raznim otpadnim materijama, odnosno za koje nijesu predviđene mjere kojima se u postupnosti obezbjeđuje okolina od zagađenja.

• Spratnost objekta:

Prosječna spratnost objekta, odnosno dozvoljeni broj etaža P+2 (prizemlje +dva sprata) uz mogućost formiranja podrumske, odnosno suterenske etaže, u zavisnosti od uslova odnosno konfiguracije terena.

• Maksimalno dozvoljeni kapaciteti objekta:

Horizontalni gabarit objekta zavisi od površine urbanističke parcele(567m²).

Shodno tekstualnom dijelu DluP-a Račun je maksimalni indeks zauzetosti za objekte stanovanja male gustine 0.25. Kako je površina urbanističke parcele 567m² to je max površina pod objektom 141,75m². Indeks izgrađenosti je 0 što se može povećati do 340,2m².

Kako se na parceli nalazi sagrađena zgrada kojom su premašeni zadati koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti, shodno tekstualnom dijelu glava I se može prihvatiti u izvedenim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

• Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

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

• Građevinska i regulaciona linija:

Zadržavaju se građevinska i regulaciona linija izvedenog stanja.

Kako je rastojanje izvedenog objekta od granice susjedne parcele manje od planom predviđenog (3 metra) isto se prihvata uz saglasnost susjedne parcele kod Notara.

• Nivelacione kote objekta:

Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote u odnosu na planski plan prometne mreže i postojećih objekata kao i kote terena i odredit će se u fazi glavnog projektovanja.

• Vrsta materijala za fasadu i kako se postavljat:

Objekat graditi od savremenih materijala fasadu bojom svjetlijim tonovima. Krov ravan ili kos, oblikovanje objekta prilagođeno vanjskom okruženju.

• Orijentacija objekta u odnosu na stranu svijeta:

Objekat se orijentiše istok-zapad.

• 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 temperaturom mora 7,2°C. Jesen je toplija od proljeća za prosječno 2,9°C. Kotor u prosjeku godišnje primi 716,4mm padavina. Najviše padavina se izlije u jesenjim (248mm) i zimskim (243mm) mjesecima, dok su najtopliji mjeseci najsuvlji (68mm). Količina padavina se smanjuje prema jugoistoku teritorije opštine. Najčešći vetrovi u Kotoru su jugo, topao i vlažan vjeter, i bura, suvi i hladan vjeter koji dolaze sjevera.

• **Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje:**

Prema karti seizmičke mikrozonacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

• **Uslovi za zaštitu životne sredine:**

Osim uslova za zaštitu životne sredine pri projektovanju objekata Investitor je obavezan da pribavi od Sekretarijata za zaštitu prirode i kulturno baštine.

• **Površine za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje i garažiranje vozila je na adresiranoj parceli po principu jedno parking mjesto na jedan stan.

I koliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno je iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže se grade u nadzemskoj ili podrumskoj etaži. Dozvoljava se izgradnja zajedničkog garažnog prostora ispod dva ili više objekata. Obavezno ozeleniti prost iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru.

Čebarit podzemne garaže može biti isti kao i gabariti objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ogrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini obilježiti podzemnih garaža.

Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drug, vizuelno neprikladne načine. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, autoradionice, servisni stajališta).

Otvorena parking mjesta predviđeni su dimenzijama 2,5 (2,3x5,0m, minimum 4,8m). Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogućiti maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zoster od prefabrikovanih elemenata i postaviti ih uz i između parkinga (poželjno na svaka tri parking mjesta) zasaditi drveće, cvjetak i ukrasni uslovi treba dopuštaju.

• **Mjesto i način priključenja objekata na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**

LP 352 kolski pristup ostvaruje se priključenjem na postojeću i Planom predviđenu saobraćajnicu a prema izvodu iz DLP-a Radarski 1:15.

Uslovi za energetska efikasnost:

Za sve objekte sugerirše se posmatranje energetske efikasnosti kroz primjenu adekvatnih propisanih materijala u termičkoj i akustičnoj izolaciji svih vanjskih površina, te korišćenje alternativnih izvora energije, prije svega sunčeve energije. Pri projektovanju i izgradnji pločastih ili cijevnih prijemnika energije kao elemenata oblika zgrade treba biti uzeti u obzir.

• **Uslovi protivpožarne zaštite:**

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

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcelne:**

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcelne na geodetskoj podlozi 1:200. Slobodne površine na urbanističkoj parceli čine:

- zelene površine
- (saobraćajne) pješачke površine
- saobraćajne kolovozne (pristupne i vanjske) za stacioniranje vozila): parkinzi i garaže.

Zelene površine na parceli treba da imaju najmanje 10-15 m² po jednom korisniku na parceli.

Pješačke površine su pokrivene ili popločane staze, kao što su pristupi kućama, trotoari oko kuće i dječja igrališta.

Saobraćajne, kolovozne (pristupne površine) sa uglavnom izuzetno male čak i za slučajeve da postoje veće površine za parkiranje na površinama iznose od 6 do 3,75m po jednom stanovniku.

Površine za stacioniranje vozila iznose po jednom stanovniku od 2,5 do 9,0m².

Kod pejzažnog uređenja voditi računa da se ne naruši manir stanovanja u navedneom naselju, odnosno da se u okviru okućnica forsira mala poljoprivredna proizvodnja, ali i obavezno hortikulturno uređenje. Na ovaj način bi se stvorio sklad između prirodne predispozicije područja Grblja (poljoprivreda i eko turizam) ali i potrepa lokalnog stanovništva. Novoplanirani individualni stambeni objekti – kuće treba da sadrže minimum 20% zelenih površina (hortikulturno + poljoprivredno zemljište) u odnosu na urbanističku parcelu.

Kod slobodnostojećih individualnih objekata predlaže se da prednja bašta bude vrt, dok zadnji dio dvorišta bude voćnjak agrumi, smokve, masline, vinova loza) povrtnjak i td.

Za uređenje navedenih površina poželjno je izbegavati pretrpavanje površina, zasječavanje vršiti pergolama sa dekorativnim puzicama ili lozom.

Planirati linearnu sadnju između građevnice i regulacione linije.

Ograde mogu biti od biljnog materijala (trnje ograde) ili od čvrstog materijale zidane maks. visine 0,6m od kote trotoara (kamen ili transparentna), maksimalne visine 1,4m i u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su perzistentne i izumorne vrste.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Fasade i terase objekta ozelenjavati puzavicama.

Zastrije površine (staze, stepenice, ploče, terase) popločati autohtonim materijalima klesanim kamenom, ovlucima i u skladu sa fasadom objekta.

U okviru slobodnih površina mogući su bazeni ili gazebo.

• **Uslovi za priključak na komunalne instalacije:**

Sastavni dio ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanalizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih javnih preduzeća "Elektroprivrede", "Vodovoda i kanalizacije", kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda od Sekretarijata nadležnog za te poslove.

Ovim uslovima zamjenju se urbanističko tehnički uslovi broj 0303-3759/14 od 16.04.2014 godine

RUKOVOTKINJA ODELJENJA

Ljiljanka Milić, dipl.ing.arh.

RUKOVOTKINJA ODELJENJA

Ranka Čarović, dipl.prav.



SEKRETAR

Slavica Vojinović, dipl.prav.

OSTALNO

1. Zrenjanin, nr.
2. Urbanističkoj inspekciji
3. Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i održivost
4. JP "Vodovoda i kanalizacija"
5. K. Službe premaša
6. Arhivi