



f. Božanić
26.06.2015

Opština Kotor
OPŠTINA KOTOR

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

Br.0303-6794/15
Kotor, 05.06.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Magud Stanka iz Kotora, na osnovu čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" 51/08, 34/11, 40/11, 47/11, 57/12 i 39/13, 33/14) i DUP Radanovići ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/12) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta na urbanističkoj parceli UP 117 (zona B, podzona B2, prva faza realizacije) u zoni B2 dio katastarske parcele 1067 KO Nalježići.

• **Urbanistička parcela:**

Urbanistička parcela UP 117 (zona B, podzona B2, prva faza realizacije) se sastoji od dijela katastarske parcele 1067 KO Nalježići, površina 603,0m².

Na urbanističkoj parceli namijenjeno je za uređenje ne mogu se graditi objekti stanovanja, niti stalnog niti privremenog.

U okviru ove namjene moguće je graditi sledeće vrste objekata :

- slobodnostojeći
- dvojni
- u neprekidnom nizu
- poluanjurnski
- anjurnski.

• **Namjena objekta:**

Urbanistička parcela UP 117 namijenjena je za turizam (apartmani, vile, kuće za izdavanje, moteli i dr.).

• **Spratnost objekta:**

Prosječna spratnost objekta, odnosno dozvoljena, čija, etaže P+2 (prizemlje +dva sprata) uz mogućost formiranja podrumske, odnosno stambene etaže u zavisnosti od uslova odnosno konfiguracije terena

• **Maksimalno dozvoljeni koeficijent objekta**

istorije stalni gabarit objekta zavisno od površine urbanističke parcele(603,0m²).

Sukobno tekstualnom dijelu čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata indeks zauzetosti za turističke objekte je 0,25. Kako je površina urbanističke parcele 603,0m² to je max površina pod objektom 150,75m². Indeks izgrađenosti je 0,6 to je maksimalna površina 361,80m².

• **Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:**

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

• **Građevinska i regulaciona linija:**

Prema izvodu iz DUP Radanović građevinska linija je 5,00 m od regulacione linije prema Planom predviđenoj saobraćajnici (ista je definisana koordinatama).

Za slobodno stojeći 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 min. 1,5m ili min. 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,0m.

Za dvojne objekte i objekte u rizu min. rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekidnom nizu dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjednog je 1,5m

Na urbanističkim parcelama koje se nalaze uz neregulisane potoke, obavezna je građevinska linija na 10,0m od ivice potoka.

• **Nivelacione kote objekta:**

Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelačnog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kota terena i odredit će se u fazi glavnog projektovanja

• **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.

• **Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:**

Objekat se orijentiše zapad- istok.

• **Meteorološki podaci:**

Područje Kotora i okoline ima toplu 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 temperaturem 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 ljetni 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.

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

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

• **Uslovi za zaštitu životne sredine:**

Bliže uslove za zaštitu životne sredine pri projektovanju objekata Investitor je obavezan da pribavi od Sekretarijata za zaštitu prirode i kulturne baštine.

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

Parkiranje i garažiranje vozila je na urbanističkoj parceli

Svi turistički objekti treba da imaju adekvatne parking prostore u skladu sa svojim načinom i stilom poslovanja. Otvoreni parking prostor treba da bude uređeni, dobro osvijetljeni, čuvani i zaštićeni od sunca.

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 zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mjesta) zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju.

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

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža.

Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.

- **Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**

UP 117 kolski pristup ostvaruje priključenjem na Planom predviđene saobraćajnice a prema izvodu iz DUP-a Radanovića.

- **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.

- **Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehnčko-tehnoloških nesreća:**

Shodno članu 9. Zakona o zaštiti na radu i zdravlju na radu ("Sl.list CG" br. 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Tehničkom dokumentacijom predviđeni mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju ("Sl. List CG" br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite o elementarnim nepogodama ("Sl. list RCG" br. 8/93).

Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva, shodno članu 9. Zakona o zaštiti na radu i zdravlja na radu ("Sl. List CG" br. 34/14).

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Svaka urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja treba da ima i pejzažno uređenje.

Za površine planirane za turizam, različitih kategorija neophodno je:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege;
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo;

Uređenje podrazumijeva:

- turistički objekti treba sa sadrže min. 40% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu, odnosno u skladu sa brojem korisnika i kategorijom objekta;
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradiciojom vrtno arhitekture naselja u zaleđu.
- kod porodičnih hotela, eko hotela, kuća za odmor preporučuje se očuvanje ili formiranje malog poljoprivrednog dobra ili farme.Tradicionalna struktura naselja ali prirodna predispozicija omogućuje razvoj eko i sportskog turizma. Eko turizam podrazumijeva neizmjenjeenu prirodu, organsku hranu, izbjegavanje masovnih destinacija. Bavljenje poljoprivredom je samo jedna od segmenata eko turizma. To podrazumijeva da se u dnevnom rasporedu gosta nalazi i bavljanje

- poljoprivredom, dok se ostali dio vremena troši na konvencionalni način. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima staje na ispomoći baštovan, poneki obučeni radnik i sl;
- postojeće masline maksimalno sačuvati, gradnju locirati van maslinjaka ili voćnjaka;
- za apartmane da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata turističkog naselja predlaže se udruživanje urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uredjenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja apartmansko-blokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama (trgova, parkovskog zelenila, igrališta i td). Takodje se predlaže formiranje turističkih naselja za tzv. sportski turizam koji podrazumijeva odmor i pripremu sportista, koji mogu biti apartmanskog ili hotelskog tipa;
- u okviru turističkih kompleksa planirati trgova. šetne staze, platoe sa nastrešnicama, pergolama,;
- zastori za staze stepeništa, platoi moraju biti od kamena;
- u pravcu pružanja staza planirati pergole sa visokodekorativnim dekorativnim puzavicama ili lozom. Pergole moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata – kamen i drvo;
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera rjesiti partenom sadnjom korišćenjem cvjetnica, perena, sukulenti, palmi i td;
- obodom, granicom parcele moguće je postaviti i ograde, (naročito važi za vile i kuće za odmor), ali se prporučuje visoka živica s drvoras ili masivima zelenila formirati zatvore zelene komplekse;
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala, zidane maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, (kamen, ili transparentna, maksimalne visine 1,4m, ali i u kombinaciji sa odogovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije;
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje;
- vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Preporučuje se i odrine sa lozom, kao zaštitni znak vrtne arhitekture Primorja. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta;
- za ozelenjavanje koristiti prevashodno autohtone vrste-mediteranske vrste i u manjoj mjeri alohtone vrste;
- rastojanje između drvodrednih sadnica može biti od 5-10m (uslove za drvodrednu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice –linearno zelenilo);
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja nepplaniranih zelenih površina;
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min.visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min 15-20cm;
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj.zelenilo sa najvećim stepenom održavanja;
- u okviru slobodnih površina mogući su bazeni , pergole, sportski tereni, igrališta za djecu itd.

• **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.

• **Uslovi protivpožarne zaštite:**

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

• **Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja:**

Sastavni dio ovih uslova su uslovi Agencije za sigurno vazduhoplovstvo.



Uspješnost fazne gradnje

Realizacija realizacija fazno prema zadržanju u linijama, a što će se definisati glavnim projektom.

Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama:

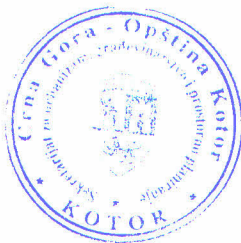
Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, stari 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.

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), potpisana shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

Rukovoditeljica odjeljenja,
Ljubinka Milić, dipl.ing.arh.

[Signature]
Samosvojna savjetnica I,
Sonja Kascelev, dipl.prav.



SEKRETARKA,
Slavica Vojinović, dipl.prav.

[Signature]

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. Ustanovi čijej inspekciji
3. Sekretarjatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
4. JP "Vodovod i kanalizacija"
5. Agenciji za civilno vazduhoplovstvo
6. U spise predmeta
7. 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); 505-6022 (Atlas banka); 535-5260-13 (Prva banka)

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Broj: 2064

Datum: 15.06.2015 ✓

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br.0303-6794/15 od 05.06.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat.parc. 1067 K.O. Nalježići ,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).
- Najbliže mjesto priključenja se nalazi sa suprotne strane magistrale.
- 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 i 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.

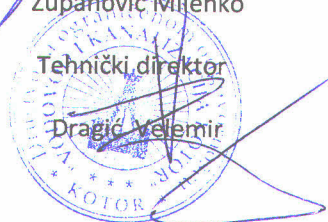
Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti dostavi građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

Obradio:

Županović Milenko
Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velemir



Direktor

Bogdanović Dragan
Bogdanović Dragan



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1198/15
Kotor, 12.06.2015. 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 **Magud Stanka** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par.1067 **K.O. Nalježići (UP 117)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par.1067 K.O. Nalježići**, 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. odnosnog Pravilnika.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 1198/15** od 11.06.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1087 K.O. Nalježići**. 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 dipozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo I stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-6794/15 od 05.06.2015.** 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