



26-06-2015
J. Božević

Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303-6019/15
Kotor, 28.05.2015 god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, postupajući po zahtjevu Perović Vasa i Vlada iz Kotora, za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, a na osnovu čl. 62. i čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11,47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 23/13) izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli 1000 koju čini kat.parc. 1279/3 KO Dobrota I.

• **Urbanistička parcela:**

Prema Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrote urbanistička parcela 1000 nalazi se u zoni stanovanja male gustine SMG. Urbanističku parcelu čini kat.parc. 1279/3 KO Dobrota I. Na istoj se nalazi postojeći poslovno-stambeni objekat: gatarita 17m², spratnosti P+1+Pk, sagrađen prema odobrenju o građenju br.0301-2889/2 od 28.12.1982.godine i br. 0304-67/92 od 05.02.1992.godine. Formirati urbanističku parcelu prema izvodu Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote i kordinatama koje su sastavni dio ovih uslova.

Kako je površina UP veća od 500m² (633.60m²), na istoj je moguće graditi dva objekta, tako da zadovoljavaju planirane urb. parametre (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građevinsku liniju) i da se u skladu sa pravilima građenja koja su definisana ovim Planom.

• **Namjena objekta:**

Stanovanje male gustine SMG

- 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, obućarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);
 - uslužne djelatnosti (knjižara, videooteka, kancelarijska čistionica i dr.);
 - ugostiteljstvo (pansion, restoran, taverna, 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 i dr.);
 - zabava (blijar sale, kladionice i sl.);
 - sport (sportski teren, teretane, vežbaonice za acrobik, fitnes i dr.);
 - poslovno-administrativne djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biro);
 - poljoprivreda (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);

uslužni servisi (bravarske, mehaničarske, autolimarske i druge zanatske radionice, kopernica, 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.

- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Horizontalni gabarit objekata zavisi od površine urbanističke parcele i zadatih indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Za stanovanje male gustine SMG prema tekstualnom dijelu plana, zauzetost urbanističke parcele može biti maksimalno 0,35%, a maksimalna koeficijenti izgrađenosti 1,0 od površine urbanističke parcele.

Površina urbanističke parcele je 633,00m² pa je prema zadatim koeficijentima moguća maksimalna površina pod objektom 221,55m² ili bruto razvijena građevinska površina 633,00m². Kako zadati koeficijenti nijesu iskorišteni to je moguće graditi novi objekat do planom zadatih koeficijenata.

Vertikalni gabarit definisan je ukupnim brojem korisnih etaža bez obzira na nomenklaturu, sururen, prizemlje, sprat. Definisana je minimalna spratna visina od 2,8m.

Na strmom terenu dozvoljena je izgradnja više suterenskih etaža, s tim da bruto površina suterena ulazi u proračun bruto razvijene površine objekta i kao etaža ulazi u ukupan broj korisnih etaža u skladu sa pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Za ovaj tip gradnje maksimalna spratnost je tri etaže (P+2), uz mogućnost korišćenja tavanskog prostora za stanovanje (tavan nije etaža).

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sliemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim iznosima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

- **Građevinska i regulaciona linija:**

Građevinska linija objekta je prema Izvodu iz Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote, koji je sastavni dio ovih uslova, odnosno 5,0m od trotoara postojeće saobraćajnice.

Udaljenost objekta od susjednih urbanističkih parcela je 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,00m ili više, odnosno 1,5m, ako je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 1,5m ili više.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i urbanističke parcele i prikazana je na Izvodu iz Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote, koji je sastavni dio ovih uslova.

- **Nivelacione kote objekta:**

Nivelaciona kota će se odrediti u fazi projektovanja.

- **Vrsta materijala za fasadu:**

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciju starih treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele ili obložene kamenom. Primarni pravac gradnje je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

- **Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni:**

Krov objekta projektovati kao kos (višeodan) sa nagibom od 16 do 23stepeni ili ravan.

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

Objekat je orijentisan zapad-istok.

- **Meteorološki podaci:**

Prostor obuhvaćen Izmjenom i dopunom 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 Dobrota primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiji je grad na jadransu. 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.

- **Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje:**

Prema karti seizmičke mikrozonizacije terena Dobrote se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

- **Uslovi za zaštitu životne sredine:**

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti životne sredine ("Sl. list CG" br. 48/08).

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

Naglom urbanom gradnjom došlo je do intezivnog pretvaranja zelenih površina u betonirane i izgrađene površine, te se javlja sve veća potreba zaštite zelenih površina u cilju zaštite pejzaža i životne sredine. Ne smiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimne naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagađenja.

Zelene površine u okviru urb. parcele treba rešiti funkcionalno i racionalno pri čemu se ne smije zaboraviti na njegovu estetsku komponentu. Travnim površinama pripada jedno od vodećih mjesta u vrtu. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzije u odnosu na vrtni prostor, boji i oblicima. Posebnu grupu biljaka čine puzavice. Njima se obogaćuju fasade kuće, potporni zidovi i drugi vertikalni elementi u vrtu.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

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

- **Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**

Predvidjeti parkiranje u okviru urbanističke parcele ili garažiranje u okviru samostojeće garaže. Površina garaže ulazi u BRGP, kao i koeficijent zauzetosti urbanističke parcele. Ukoliko je garaža ukopana odnosno suterenska etaža njena površina ne ualazi u BRGP objekta.

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

Objekat se priključuje na predviđeni put kroz naselje.

- **Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda:**

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda pristupiti 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").

- **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 tehničko-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 predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda pristupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju ("Sl. List CG" br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od 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 zdravlju na radu ("Sl. List CG" br. 34/14).

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. Sve potporne zidove obraditi u kamenu.

Ograda se postavlja iza regulacione linije. Ograde ne smiju biti visoke osim ako ujedno služe i kao potporni zid na izrazito strmim parcelama. Primjenjivati kamena i betonska podnožija visine 60cm-80cm ostatak ograde od drveta, metala ili žive ograde.

• **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

• **Uslovi fazne gradnje:**

Ukoliko investitor ima potrebu za faznu gradnju, istu treba definisati kroz Glavni projekat.

• **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), potpisan shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

*Rukovoditeljka odjeljenja,
Ljubinka Milić, dipl. ing. arh.*

*Samostalna savjetnica I,
Sonja Kaščelan, dipl. prav.*



*SEKRETARKA,
Slavica Vojinović, dipl. prav.*

DOSTAVLJENO:

1. Investitora
2. JP "Vodovod i kanalizacija"
3. Upravi za zaštitu kulturnih dobara Pl Kotor
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Urbanističkoj inspekciji
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: 2069

Datum: 15.06.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-6019/15 od 28.05.2015, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. 1279/3 KO Dobrota I, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 66/62 mnm.

- 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.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda ili kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.

Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan, za slučaj intervencije.

Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom odlukom o javnom kanalizacionom sistemu (službeni list Crne Gore-opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013).

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.

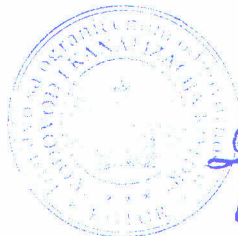
Obradio:

Milena Zupanović
Zupanović Milenko



Tehnički direktor

Dragić Velemir



Direktor

Dragan Roganović
Roganović Dragan



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1003/15
Kotor, 04.06.2015. 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 **Perović Vasa i Vaska** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 1279/3 **K.O. Dobrota I (UP 1000)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1279/3 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 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- 1003/15 od 03.06.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1279/3 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 0303-6019/14 od 28.05.2015.** 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

SEKRETAR

Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi