

J. Borović
26.06.2015.



Opština
OPŠTINA KOTOR

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

Broj: 0303-6072/15

Kotor, 03.06.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, postupajući po zahtjevu Vučković Bratislava iz Kotora, za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, a na osnovu čl. 12 i čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11,47/11, 25/13, 39/13 i 33/14) i Izmjena i dopuna "Sl.list RCG" Dobrote ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 23/13) izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli 1162 koju čini kat.parc. 1577/3 i dio 1577/5 KO Dobrota I,

• **Urbanistička parcela:**

Prema Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrote urbanistička parcela 1162 nalazi se u zoni stanovanja male gustine SMG. Urbanistička parcela čini kat.parc. 1577/3 i dio 1577/5 KO Dobrota I. Na istoj se nalazi postojeći stambeni objekat gabarita 57,10 m² i spratnosti P+1, za koji investitor posjeduje odobrenje za građenje br.03-456/2 od 05.04.1985.god. i stambeni objekat površine 27,0m² za koji investitor ne posjeduje odobrenje za građenje i ima namjeru ga biti porušiti. Za isto je potrebno shodno članu 143 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata podnijeti zahtjev sa Elaboratom o uklanjanju za koji je urađena revizija. Formirati urbanističku parcelu prema izvodu Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote i koordinatama koje su sastavni dio ovih uslova.

Budući da je površina UP veća od 500m² (570,94m²) na istoj je moguće graditi dva objekta, tako da zadovoljavaju planirane urb. parametre (limite visokosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građevinsku liniju) i da su u skladu sa pravilima građenja i namjene definisana ovim Planom.

• **Namjena objekta:**

Stanovanje male gustine SMG

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu obavljati na stambene namjene su sljedeće:

trgovina (prodavnice svih tipova za prodaju stambene i robe široke potrošnje);

uslužna zanatstvo (pekarske, posuđarstvo, obućarstvo, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);

uslužne djelatnosti (knjižara, vještina, usluge za osobe i dr.);

ugostiteljstvo (pansion, restorani, kavana, kafić, pizzeria i dr.);

zdravstvo (apoteka, opšte i spec. ambulante, ordinacije, stacionari manjih kapaciteta i sl.);

spoljalna zaštita (servisi za održavanje objekata, obnova stana, igraonice za djecu, smještaj i njega starih i iznemoglih lica i dr.);

kultura (galerije, biblioteke, muzejske i dr.);

zabava (bilijar sale, kladionice i sl.);

sport (sportski tereni, teretane, vežbaonice za badminton, fitness i dr.);

poslovno-administrativne djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi);

poljoprivreda (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);

uslužni servisi (bravarske, automerarijerarske, autolimarske i druge zanatske radionice, autopoperionica, vulkanizeri sl.) u skladu sa tehničkim 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 zdravstvenu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim negativnim 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 se u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti 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, ulazara.

- Odnos stambene i nestambene namjene objekta 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 pristupačnom dijelu plana, zauzetost urbanističke parcele može biti maksimalno 0,35%, a maksimalni koeficijenti izgrađenosti 1,0 od površine urbanističke parcele.

Površina urbanističke parcele je 1453,95m² pa je prema zadatim koeficijentima moguća maksimalna površina pod objektima 513,88m² ili bruto razvijena građevinska površina 503,95m².

Kako zadati koeficijenti nijesu iskorisćeni, može se graditi novi objekat do planom zadatih koeficijenata.

Vertikalni gabarit definisan je ukupnim brojem korisnih etaža bez obzira na nomenklaturu, (suterena, prizemlje, sprat). Definisana je maksimalna spratna visina od 2,8m.

Na sruhom terenu dozvoljena je izgradnja više spratanskih 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 planaskog dokumenta, kriterijumuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

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

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

• Građevinska i regulaciona linija:

Građevinska linija objekta je prema planu izmjenjena i dopuna DUP-a Dobrote, koji je sastavni dio ovih uslova, odnosno 6 m od javne površine.

Udaljenost objekta od susjednih urbanističkih parcela je 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,90m 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, odnosno 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 pac. krovnih ravni:**
Krov objekta projektovati kao kos (višerazni) sa nagibom od 16 do 23 stepeni ili ravan.
- **Orijentacija objekta u odnosu na strana vjehar:**
Objekat je orijentisan zapad-istok.
- **Meteorološki podaci:**
Prostor obuhvaćen Izmjenom i dopunom DDF-om Dobrote ima sva obeležja sredozemne klime koju karakteriše blagi vrlo kišovit i psihički 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, medjutim Dobrota primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiji je grad na jadrana. 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 mikroneonizacija terena Dobrote se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.
- **Uslovi za zaštitu životne sredine:**
Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti životne sredine, "Služb. CG" br. 48/08).
- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**
Naglom urbanom gradnjom došlo je do ireverzibilnog 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 mikroklimе naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagadenja. Zelene površine u okviru urb. parcele vrtna su i njih funkcionalno i racionalno pri čemu se ne smije zaboraviti na njegova estetsku komponentu. Dravnim površinama pripada jedno od vodećih mjesta u vrtu. Kada se biraju vrste drveća i šibje 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 33%. Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.
- **Površine za parkiranje, odnosno garnitura za vozila:**
Predvidjeti parkiranje u okviru urbanističke parcele ili garažiranje u okviru samostojeće garaže. Površina garaže ulazi u BRGP. Pak i koeficijent zauzetosti urbanističke parcele. Ukoliko je garaža ukopana odnosno suterenška etaža, površina ne ulazi u BRGP objekta.
- **Uslovi za mjesto i način priključenja na javnu saobraćajnicu ili javni put:**
Objekat se priključuje na predviđeni put kroz naselje

• **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").

• **Komunalne instalacije:**

Sastavni dio ovih uslova su uslovi priklapanja 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 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 zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:**

Shodno članu 9. Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG" 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 postupiti 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 planove o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva, shodno članu 8. Zakona o zaštiti na radu ("Sl. List RCG" br. 79/04).

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

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

Ograda se postavlja iza regulacione linije. Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena), maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, ili transparentna, maksimalne visine 1,4m. Ograde, stubovi ograda, i kapije mora da budu na zemljištu vlastite parcele.

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

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1,4m, a sve to uz saglasnost susjeda. Parcela čija je kota nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati transparentnom ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na poziciji čija visinu određuje nadležni organ.

• **Uslovi za energetska efikasnost:**

Na planu racionalizacije potrošnje energije postići se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivi ili izvori energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostora, koja u ljetnom periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoozolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu lokalne klimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi Dobrote omogućavaju korišćenje solarne energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija i solarnih modula.

• **Potrebe za geološkim, hidrološkim i drugim ispitivanjima.**

Za sve objekte na padini ili koji se nalaze više od 4m, od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta izraditi tehničko-tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekta, a u skladu sa čl.16 i 18 i 19 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list RCG" br.55/00).

Za svaki objekat je neophodna izvodna karta koja je zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG" br.28/93).

Za svaki novopredviđeni objekat urađiti detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

• **Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama:**

Investitor je obavezan da projektom predloži 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 visokih razlika za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, stariji i sl.) predvidjeti izgradnju rampi sa najmanje 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.

• **Mogućnost fazne gradnje:**

Kako urbanistička parcela ima ustova za realizaciju postojećeg i izgradnju novog objekta, a investitor pokazao želju za faznom gradnjom, potrebno je uraditi idejno urbanističko rješenje u kome će se definisati fazna gradnja prije izrade urbanističkog projekata.

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 skladno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

Napomena: Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta, priloži saglasnost ostalih upisanih vlasnika na urbanističkoj parceli.

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

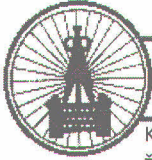
*Samićeva savjetnica I,
Sana Kasić dipl.prav.*



SEKRETARKA,
Slavica Vojinović, dipl.prav.

POSREDOVANJE:

1. Investitor
2. Upravnik i kanzlarija
3. Upravnik za zaštitu kulturnih dobara PI Kotor
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, Komunalne poslove i saobraznost
5. Urbanistički inspektorat
6. Uspise preuzima
7. Arhiv



"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: 2462/1

Datum: 18.06.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-6072/15 od 03.06.2015, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na kat. parcela 1577/3,1577/5 KO Dobrota I, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

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

S obzirom da se u blizini predmetnih parcela nalazi vodovodni cjevovod ,neophodno je ispoštovati zaštitne zone cjevovoda širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda.

To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona.

Isto tako potrebno je voditi računa o stabilnosti terena ukoliko se planira vršiti otkop neposredno ispod cjevovoda.

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.

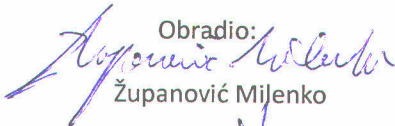
Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan, za slučaj intervencije.

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).

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 Miljenko

Tehnički direktor

Dragić Velemir

Direktor


Roganović Dragan



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1281/15
Kotor, 18.06.2014. 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 **Vučković Branislava** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 1577/3 i 1577/5 **K.O. Dobrota I (UP 1162)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1577/3 i 1577/5 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- 1281/15** od 17.06.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1577/3 i 1577/5 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 0303-6072/15 od 03.06.2015.** 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