



Crna Gora
O P Š T I N A K O T O R

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

br.0303-7800/15
Kotor, 19.06.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i stambeno-komunalne poslove opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Olge Glazkova iz Ruske Federacije na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08 i 34/11,40/11 i 47/11,35/13 i 39/13.33/14), kao i izmjena i dopuna DUP-a Orahovac i Dražen Vrt (SL List CG opštinski propisi 27/12) , donosi:

Urbanističko-tehničke uslove

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta u BGP 93,00m² i BRGP 185 m², spratnosti P+1, na lokaciji urbanističke parcele UP75, koja se sastoji iz dijela kat. parcele 28,dijela kat par22, dijela kat par 5 , dijela kat par 27/1 i kat par 27/2 KO Orahovac I u površini od 463 m².

Investitor je u obavezi da prije podniošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu rješi imovinsko pravne odnose na urbanističkoj parceli

1. Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela **UP75** se sastoji iz dijela kat. parcele 28, dijela kat par22, dijela kat par 5 , dijela kat par 27/1 i kat par 27/2 KO Orahovac I.

2. Namjena objekta:

Objekat je stambeni.

- Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjenesu sljedeće:

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

uslužno zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);

uslužne djelatnosti(knjžžara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);

ugostiteljstvo (pansion, restoran, taverne, 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 itd.);

zabava (bilijar sale, kladionice i sl.);

sport (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.);

- poljoprivreda (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);
uslužni servisi (bravarske, automehaničarske, autolimarske i druge zanatske radionice, autoperionica, 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 obezbjeđiti 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, drvara.
 - Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60:40.
 - Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.
3. Spratnost objekta, gabariti:
Horizontalni gabarit izgradnje max 93,00m² BRGP max 185m² Podrumska i suterenska etaža ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija, a suteran ulazi kao etaža u max broj etaža. Maximalna spratnosti P+1 (bez obzira na nomenklaturu).
 4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:
Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz izmjena i dopuna DUP-a Orahovac Dražen Vrt.
 5. Građevinska i regulaciona linija:
Građevinska linija, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je za svaku urbanističku parcelu u grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“.
- 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 1,5m i više ili minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,0m i više.
Prema izvodu iz DUP-u Orahovac građevinska linija je 5,00m udaljena od regulacione linije sa zapadne i južne strane
 6. Nivelacione kote objekta:
Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelacionog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kote terena.
 7. Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:
Objekat graditi od savremenih materijala, fasadu bojanu svetlijim tonovima. Krov dvovodan, pad krovnih ravni max 15-22°. Krovni pokrivač kanalica. Pad krovnih ravni orjentisati prema moru.
 8. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:
Objekat je orijentisan zapad-istok.
 9. Meteorološki podaci:
Prostor obuhvaćen Orahovcem 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°C, a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7,4°C. Srednje godišnja temperatura 15,4°C. Prema apsolutnim količinama padavina Kotor primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiji je grad na Jadranu. 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.
 10. Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje:
Prema karti seizmičke mikroneonizacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni 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 i garažiranje vozila u prema DUP-u Donji Orahovac na urbanističkoj parceli.

13. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:
Objekat se priključuje na saobraćajnicu po DUP-u Donji Orahovac.
14. 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").
15. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:
Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. Sve potporne zidove obraditi u kamenu.
Ograda oko parcele i uređenje dvorišta uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline .preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje pozida na strmom terenu
- 16 Uslovi za priključak na komunalne instalacije:
Sastavni sio ovih uslova su uslovi priključka na elektro,vodovodne i kanalizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća Elektroprivrede i vodovoda ,kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda.od Sekreterijata nadležnog za te poslove.

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), potpisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta, ,

Investitor je u obavezi da prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu rješi imovinsko pravne odnose na urbanističkoj parceli

**Samostalna savjetnica I,
za urbanizam**

Maslovar Dobrila, dipl.ing.arh.

Rukovoditeljka odjeljenja

Ranka Čatović dipl prav

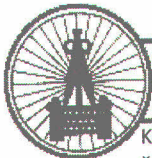
SEKRETARKA,

Slavica Vojinović dipl prav

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
- 2 EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
- 3 JP vodovod i kanalizacija
- 4 Sekreterijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Građevinskoj inspekciji
- 6 Sekretarijatu 03
7. A r h i v i





"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: 2250/1

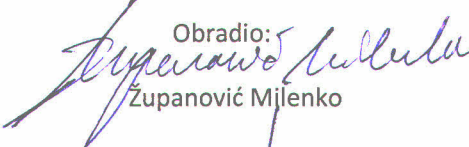
Datum: 25.06.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-7800/15 od 19.06.2015 god, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parc. 28,22,5,27/1,27/2 KO Orahovac I, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Vodosnabdijevanje ovog područja vrši se do 50 mm.
- Na navedenoj lokaciji nije moguće direktno priključenje na vodovodnu mrežu.
- Priključenje je jedino moguće izvesti ugradnjom uređaja za povećanje pritiska.
- 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 , troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
- Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati 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

Tehnički direktor

Dragić Velimir




Direktor

Roganović Dragan




Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1340/15
Kotor, 24.06.2015. 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 **Glazgove Olge** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 27/1 i 27/2 **K.O. Orahovac I (UP 75)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 27/1 i 27/2 K.O. Orahovac 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- 1340/15** od 23.06.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 27/1 i 27/2 K.O. Orahovac 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 0303-7800/15 od 19.06.2015.** 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



SEKRETAR

Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi