



DANA 4
Priliko
J. Bozanić
22.07.2014.

Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-8317/15
Kotor, 19.06.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Četković Željka, na osnovu čl.62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i LSL Grbalj I ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 14/10) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 41 (planska cjelina 4, II faza), koja se sastoji od dijela kat.parcele 1536 KO Prijeradi.

1. Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela **UP 41** (planska cjelina 4, II faza), koja se sastoji **od dijela kat.parcele 1536 KO Prijeradi**.

2. Namjena objekta:

Namjena objekta je **TURIZAM**. U turističkim naseljima se mogu graditi stambeno-turistički objekti i vile. Na parcelama sa namjenom turističkog naselja može se graditi:

- stambeno-komercijalni objekat (stambeni objekat sa sobama za izdavanje, komercijalni sadržaji-isključivo ugostiteljskog karaktera);
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni objekti kao što su garaže, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase i sl.). Površina drugih objekata na parceli se računa u ukupnu BRGP objekta, ukoliko njihova spratna visina prelazi 2,4m.

Nije dozvoljena izgradnja:

- poslovnih objekata,
- objekata servisno-uslužnih djelatnosti (benzinske stanice, perionice vozila i sl.) i
- objekata proizvodnog zanatstva.

3. Spratnost objekta, gabariti:

Površina UP 41 iznosi 2376,00m². Maksimalni planirani urbanistički parametri za parcele i turističke namjene su:

- Indeks zauzetosti (Iz) je 25%;
- Indeks izgrađenosti (Ii) je 0,5;
- Maksimalna spratnost je P+1 (prizemlje+sprat). To znači da maksimalni gabarit objekata na UP 41 iznosi 594m², a da je maksimaln BRGP 1188m².

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Dozvoljena je fazona izgradnja, faze izgradnje predvidjeti projektnom dokumentacijom.



Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija čija površina ne ulazi u obračun BRGP objekta ukoliko se koriste kao pomoćne prostorije (ostave, tehničke prostorije i sl.), i ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode;

Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina sljemena ovih objekata je 4,5m.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz LSL Grbalj I, tabelarni pregled urb.parametara, i koordinate UP.

5. Građevinska i regulaciona linija:

Udaljenost građevinske linije od regulacione linije na zapadnoj strani parcele je 5,0m. Udaljenost objekata u zoni stambeno-turističke namjene i vila je najmanje 6m, odnosno minimalno 1/2 visine višeg objekta. Objekat ne sme zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Najmanje odstojanje osnovnog gabarita objekta i linije susjedne građevinske parcele je:

- Na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije 2,5m
- Na dijelu bočnog dvorišta južne, odnosno istočne orijentacije 3,0m.

6. Nivelacione kote objekta:

Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelacionog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kota terena.

7. 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.

8. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:

Objekat orijentisati u skladu sa oblikom parcele i u odnosu na strane svijeta.

9. Meteorološki podaci:

Područje Kotor a 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 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 jesenjima (248mm) i zimskim (243mm) mjesecima, dok su ljetnji 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.

10. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje:

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

11. Uslovi za zaštitu životne sredine:

Bliže uslove za zaštitu životne sredine pri projektovanju objekata Investitor je obavezan da pribavi od Sekretarijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine, u zavisnosti od namjene objekta.

12. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:

Na parceli se moraju obezbediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu minimum 1 parking ili garažno mjesto po smještajnoj jedinici mjesto ili na 50m² korisne površine objekta. Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava urbani red u uličnom potezu.

U cilju obezbeđenja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaleđu parcele, obezbijediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,5m (preporučeno 3,0m).

13. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:

UP 41 se priključuje preko planirane pristupne saobraćajnice, na zapadnoj strani parcele.

14. 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.

15. Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

16. Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

17. Uslovi protivpožarne zaštite:

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

18. Uslovi za uredjenje urbanističke parcele:

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:250.

Građevinske parcele mogu da se ograđuju funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može maksimalno biti 1,4m. Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozirane), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen, opeka). Zidane i druge vrste ograde postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu. Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i transparentnom ogradom maksimalne visine 1,6m, tako da „živa“ ograda, tj. stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0,9m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

Slobodne površine na parceli se ozelenjavaju i hortikulturno uređuju i opremaju urbanim mobilijarom.

19. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi za priključak na komunalne instalacije, dobijeni od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije" i Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj.

20. 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), i Izvještaj o reviziji projektne dokumentacije, shodno članu 86 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Bojana Petković, dipl. inž. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Sonja Kaščelan, dipl. pravnica



SEKRETARKA

Slavica Vojinović, dipl. pravnica

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. Sekretarijatu 03

3. JP "Vodovod i kanalizacija"

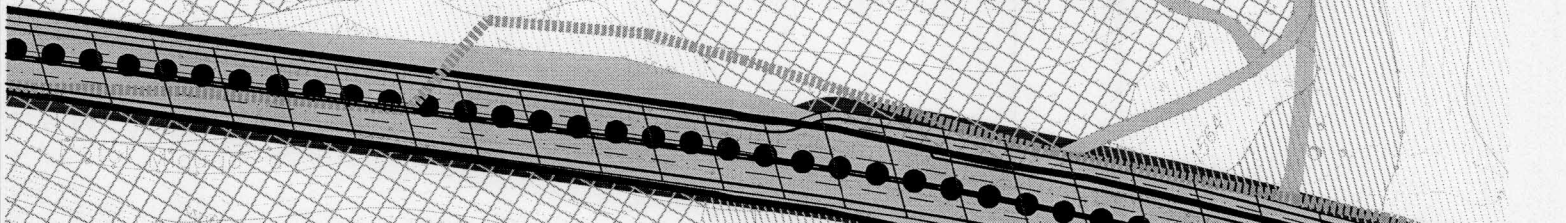
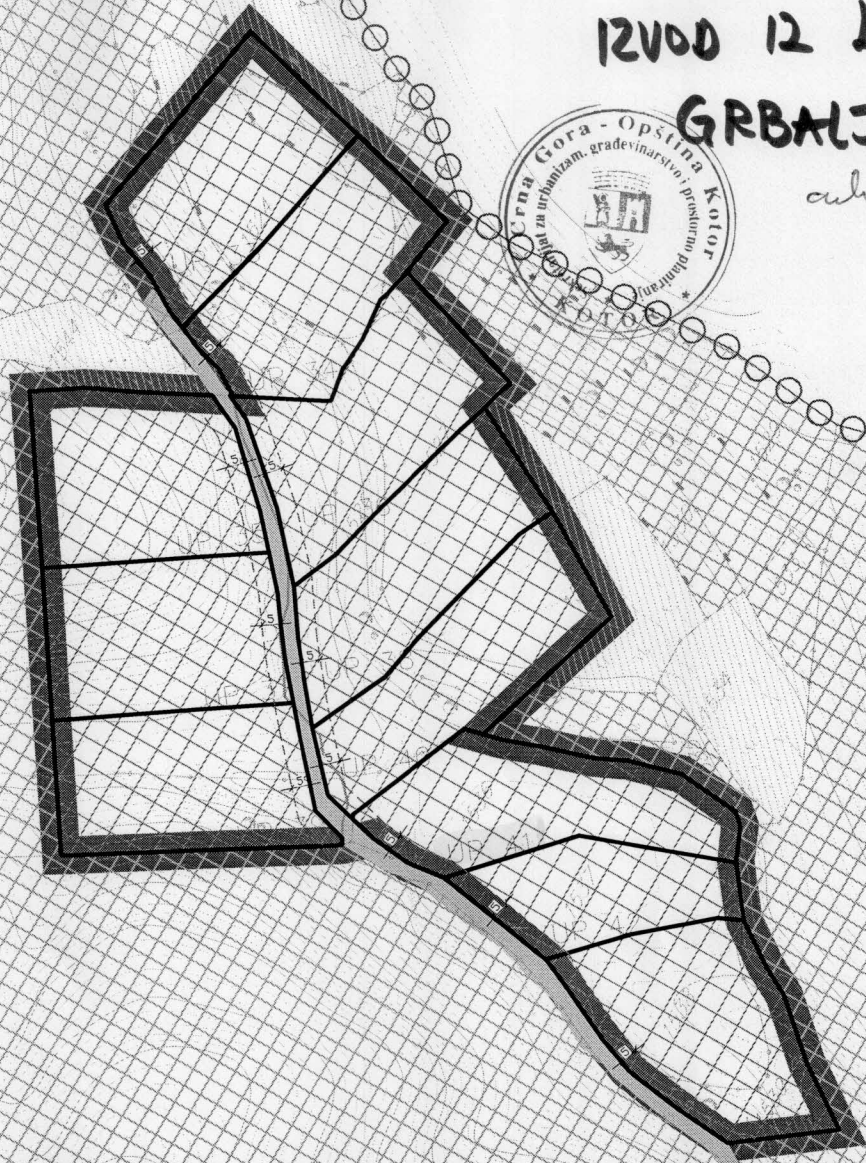
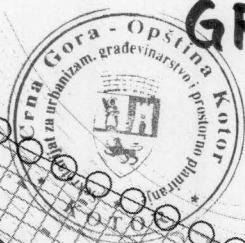
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanističkoj inspekciji
6. Arhivi

19. 06. 2015.

IZUOD 12 LSL

GRBALJ I

cul. *[Handwritten signature]*



| Urbanistička parcela | | Planska cjelina 4 (II faza) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|-----------|-------------------|------------|--------|---------------------------|----------------------------|---------------|---------|
| Broj | Površina [m ²] | Postojeće stanje | | | | | Planirano stanje | | | | | | |
| | | Indeks zauzetosti - Iz (%) | Indeks izgrađenosti - li | BGP [m ²] | BRGP [m ²] | Spratnost | Namena | max Iz (%) | max li | max BGP [m ²] | max BRGP [m ²] | max Spratnost | Namena |
| UP 28 | 1076 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.6 | 269 | 646 | P+1+Pk | Turizam |
| UP 29 | 1023 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.6 | 256 | 614 | P+1+Pk | Turizam |
| UP 30 | 1074 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.6 | 269 | 644 | P+1+Pk | Turizam |
| UP 31 | 1154 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.6 | 289 | 692 | P+1+Pk | Turizam |
| UP 32 | 1908 | 7.0 | 0.1 | 134 | 236 | P+P+1 | stanovanje | 25 | 0.6 | 477 | 1145 | P+1+Pk | Turizam |
| UP 33 | 2496 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.5 | 624 | 1248 | P+1 | Turizam |
| UP 34 | 2456 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.5 | 614 | 1228 | P+1 | Turizam |
| UP 35 | 2491 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.5 | 623 | 1246 | P+1 | Turizam |
| UP 36 | 2567 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.5 | 642 | 1284 | P+1 | Turizam |
| UP 37 | 2497 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.5 | 624 | 1249 | P+1 | Turizam |
| UP 38 | 2481 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.5 | 620 | 1241 | P+1 | Turizam |
| UP 39 | 2485 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.5 | 621 | 1243 | P+1 | Turizam |
| UP 40 | 2489 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.5 | 622 | 1245 | P+1 | Turizam |
| UP 41 | 2376 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.5 | 594 | 1188 | P+1 | Turizam |
| UP 42 | 1561 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.5 | 390 | 781 | P+1 | Turizam |
| UP 43 | 2652 | 0.0 | 0.0 | 0 | 0 | / | siobodno zelenilo | 25 | 0.5 | 663 | 1326 | P+1 | Turizam |





"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: 2552/1

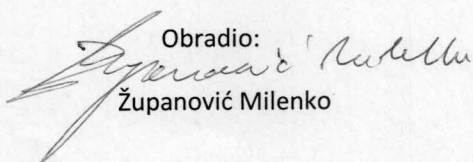
Datum: 20.07.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-8317/15 od 19.06.2015.god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc.1536 KO Prijeradi, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

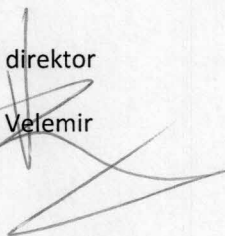
- Ovo područje za sada nema mogućnost vodosnabdijevanja.
- Unutrašnju instalaciju vodovoda i kanalizacije postaviti tako da bude relativno jednostavno izvršiti priključenje na vodovodni i kanalizacioni sistem.
- Ukoliko će se u objektu nalaziti više stambenih/poslovnih jedinica, bilo bi dobro predvidjeti ugradnju vodomjera za svaku stambenu/poslovnu jedinicu, kako bi se izbjegle naknadne prepravke instalacije.
- Ovo područje za sada nema mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem.

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

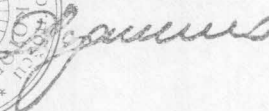
Tehnički direktor

Dragić Velemir



Direktor

Roganović Dragan





Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1450/15
Kotor, 03.07.2015. 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 **Četković Željka** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 1536 **K.O. Prijeradi (UP 41)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1536 K.O. Prijeradi**, koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 17. i 18. Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštavanja 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- 1450/15** od 02.07.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1536 K.O. Prijeradi**. 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 stambenomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-8317/15 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.

OBRADJIVAC
Budislav Vasić



DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

SEKRETAR

Zoran Stanković