



Dok. 3a Paggor
Priloga
Cesura
Z. J.

Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-7735/15
Kotor, 21.07.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Radulović Stanimira, 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 DUP Bigova ("Sl.list CG"-OPŠTINSKI PROPISI br.35/11) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 25 (planska cjelina 3), koja se sastoji od dijela katastarske parcele 1483/14 KO Lješevići.

1. Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela **UP 25** (planska cjelina 3) se sastoji od dijela kat.parcela **1483/14 KO Lješevići**.

2. Namjena objekta:

Namjena UP 25 je TURUZAM – privatni smještaj.

Dozvoljena je izgradnja isključivo slobodnostojećih objekata.

Na parceli namjenjenoj izgradnji turističkih objekata (privatni smještaj) može se graditi:

- turistički objekat za iznajmljivanje;
- turistički objekat sa apartmanima i sobama za iznajmljivanje i
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni objekti kao što su garaže, nadstrešnice za bazen, natkrivene terase i sl.) čija se površina na parceli uračunava u ukupnu BRGP objekta, ukoliko njihova spratna visina prelazi 2,4m.

Nije dozvoljena izgradnja:

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

3. Spratnost objekta, gabariti:

Površina UP25 iznosi 271,00m². Planirani urbanistički parametri su:

- indeks zauzetosti (Iz) do 30%;
- indeks izgrađenosti (Ii) do 0,6;
- spratnost P+1 (prizemlje+sprat) sa maksimalnom visinom sljemena objekta od 11,5m, mjereno od nulte kote objekta.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 20%.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija čija površina ne ulazi u obračun BRGP objekta ukoliko se koriste kao pomoćne prostorije (garaže, 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 iskoriscenja potkrovlja. Maksimalna visina slemena ovih objekata je 4,5m.

Visina unutrašnjih prostorija u apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,60 m.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz DUP Bigova, i tabelarni pregled urb.parametara.

5. Građevinska i regulaciona linija:

Udaljenost građevinske i regulacione linije iznosi 5,00m. Najmanja moguća udaljenost objekata u zoni privatnog smještaja je 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. Orijehtacija objekta u odnosu na strane svijeta:

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

9. Meteorološki podaci:

Područje Kotor 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 jesenjim (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 mikrozonizacije 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 obezbijediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu 1 parking ili garažno mjesto po smještajnoj jedinici. 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.

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

Kolski prilaz parceli se ostvaruje preko saobraćajnice na jugozapadnoj strani parcele. Za svaku parcelu sa turističkom namjenom (privatni smještaj), mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0m, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 6,0m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.

14. Uslovi za energetske 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 uređenje 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 (prozračne), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen, opeka). Zidane i druge vrste ograda 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 po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci i sl.) i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe i sl.).

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.

RUKOVODITELJKA ODJELJENJA

Ranka Čatović, dipl.prav.

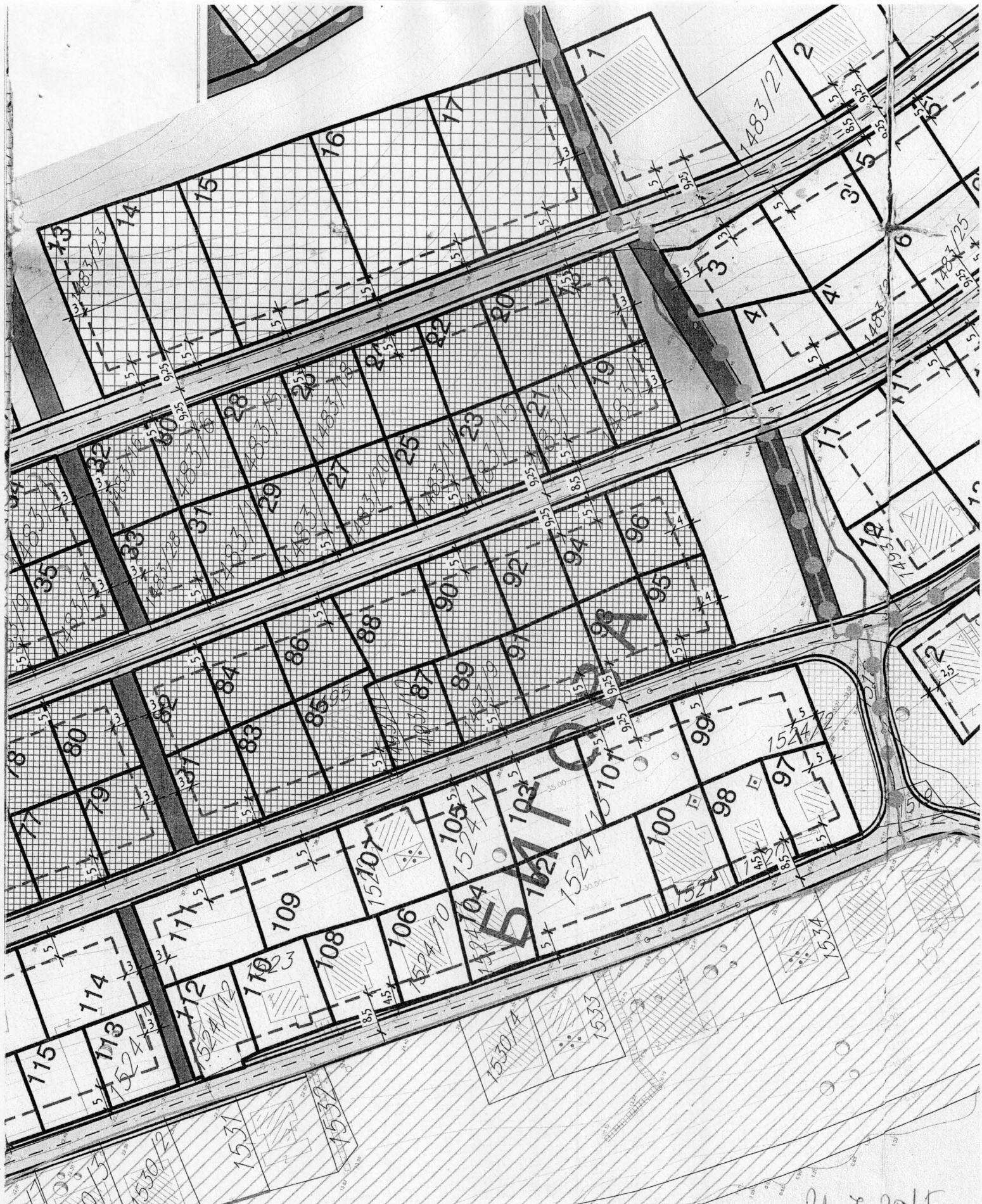


SEKRETARKA

Slavica Vojinović, dipl. pravica

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. Upravi za inspeksijske poslove - Urbanističkoj inspekciji
4. Arhivi



21.7.2015.

12000 12 DUP BIGOVA



Arh. Čeranić

Pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama

Blok 03		Postojeće stanje						Planirano stanje					
Broj parcele	Urbanistička parcela Površina [m ²]	Iz (%)	Ii	BGP [m ²]	BRGP [m ²]	Spratnost	Namena	max Iz (%)	max Ii	max BGP [m ²]	max BRGP [m ²]	max Spratnost	Namena
1	1204	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	361	722	P+1	Turizam - Vila
2	1057	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	317	634	P+1	Turizam - Vila
3	963	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	289	578	P+1	Turizam - Vila
4	1011	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	20	0.4	202	404	P+1	Turizam - Vila
5	1068	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	20	0.4	214	427	P+1	Turizam - Vila
6	1055	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	20	0.4	189	379	P+1	Turizam - Vila
7	947	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	20	0.4	128	257	P+1	Turizam - Vila
8	642	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	20	0.4	140	280	P+1	Turizam - Vila
9	701	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	20	0.4	183	367	P+1	Turizam - Vila
10	917	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	85	169	P+1	Turizam - Privatni smještaj
11	282	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	89	179	P+1	Turizam - Privatni smještaj
12	298	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	20	0.4	116	232	P+1	Turizam - Vila
13	581	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	20	0.4	125	250	P+1	Turizam - Vila
14	624	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	20	0.4	223	446	P+1	Turizam - Vila
15	1115	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	20	0.4	186	373	P+1	Turizam - Vila
16	932	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	20	0.4	180	360	P+1	Turizam - Vila
17	900	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	90	179	P+1	Turizam - Privatni smještaj
18	299	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	83	166	P+1	Turizam - Privatni smještaj
19	276	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	92	185	P+1	Turizam - Privatni smještaj
20	308	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	86	172	P+1	Turizam - Privatni smještaj
21	286	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	92	183	P+1	Turizam - Privatni smještaj
22	305	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	85	170	P+1	Turizam - Privatni smještaj
23	283	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	89	179	P+1	Turizam - Privatni smještaj
24	298	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	81	163	P+1	Turizam - Privatni smještaj
25	271	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	97	194	P+1	Turizam - Privatni smještaj
26	324	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	84	169	P+1	Turizam - Privatni smještaj
27	281	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	91	182	P+1	Turizam - Privatni smještaj
28	303	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	87	173	P+1	Turizam - Privatni smještaj
29	289	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	90	179	P+1	Turizam - Privatni smještaj
30	299	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	91	182	P+1	Turizam - Privatni smještaj
31	304	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	89	178	P+1	Turizam - Privatni smještaj
32	296	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	92	184	P+1	Turizam - Privatni smještaj
33	306	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	87	174	P+1	Turizam - Privatni smještaj
34	290	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	96	192	P+1	Turizam - Privatni smještaj
35	320	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	90	180	P+1	Turizam - Privatni smještaj
36	300	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	94	188	P+1	Turizam - Privatni smještaj
37	314	0	0	0	0	0	Niskokvalitetna šuma	30	0.6	94	188	P+1	Turizam - Privatni smještaj





"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: 255319

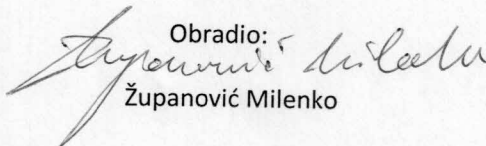
Datum: 20.07.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova (preliminarni) Broj:0303-7735/15 od 09.07.2015.god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parc. 1483/14 K.O.Lješevići, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

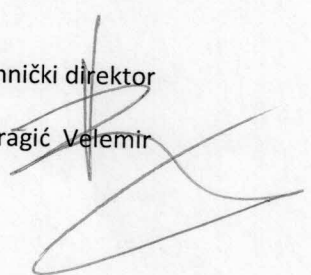
- Na navedenoj lokaciji ne postoji javni vodovodni sistem.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
- Na navedenoj lokaciji ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda rješava individualno.

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

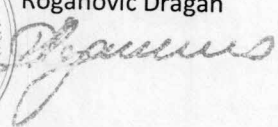
Tehnički direktor

Đragić Velemir



Direktor

Roganović Dragan





Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1525/15
Kotor, 20.07.2015. 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 **Radulović Stanimira** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 1483/14 **K.O. Lješevići (UP 25)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1483/14 K.O. Lješevići**, 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- 1525/15** od 09.07.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1483/14 K.O. Lješevići**. 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 0303-7735/15 od 09.07.2015. 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

