



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-8807/15
Kotor, 03.08.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Paunović Radojice iz Zagreba, 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 UPN Lastva Grbaljska ("Sl.list RCG"- OPŠTINSKI PROPISI br.27/05) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta (Rješenje o odobrenju izgradnje broj: 0309-824/2, od dana 08.04.1987.godine), na urbanističkoj parceli koja se sastoji **od dijela katastarske parcele 767 KO Lastva.**

U slučaju rekonstrukcije već izgrađenog objekta dozvoljeno je povećanje gabarita u okviru dozvoljenih koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti parcele i unutar utvrđene građevinske linije prema unutrašnjosti parcele i bočno prema susjedu.

1. Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela se sastoji **od dijela katastarske parcele 767 KO Lastva.**

2. Namjena objekta:

Namjena parcele je STANOVANJE. U zoni individualnog stanovanja mogu se graditi samo individualni stambeni objekti i objekti uključeni u turističku ponudu (vile, apartmani...).

Na jednoj parceli može se graditi samo jedan stambeni objekat.

Uz objekte stanovanja na parceli se mogu graditi i drugi objekti spratnosti prizemlje, i to:

- pomoćni objekti (garaže, spremišta, drvarnice...),
- ekonomski objekti (šupe, ljetnje kuhinje, sjenici...) objekti,
- poslovni prostori (krojačka, frizerska, obučarska i fotografska radnja, prodavnice, kafei...).

Ovi objekti sa stambenim objektom treba da čine stambenu i ekonomsku cjelinu. U zoni stanovanja ne mogu se graditi pomoćni i ekonomski objekti sa izvorom zagađenja.

3. Spratnost objekta, gabariti:

Planirani urbanistički parametri su:

- indeks zauzetosti (Iz) do 30%;
- indeks izgrađenosti (Ii) do 1;
- spratnost $S+P+Pk$ ili $S+P+1$ za nagnute terene, ili $P+1+Pk$ za ravne terene;

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 30%.

DATUM: 07.09.2015.g.
Prihio: Paunović Radojica

Minimalna visina etaže za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m.

Površina urbanističke parcele iznosi cca 570,0m². Stvarna površina parcele će se odrediti nakon parcelacije prema Planu.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz UPN Lastva.

5. Građevinska i regulaciona linija:

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije je 5,0m.

Minimalno rastojanje objekta od granice parcele na kojoj se predviđa izgradnja objekta je 3,0m, a od granice parcele na kojoj se ne planira izgradnja objekta je 1,5m. Udaljenost ekonomskih objekata od susjedne parcele je 5,0m.

6. Nivelacione kote objekta:

Kota objekta zavisi od kota pristupne ulice, okolnog terena i postojećeg objekta.

7. Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:

Objekat graditi od savremenih materijala, fasadu bojiti svjetlijim tonovima. Oblikovanje objekta prilagoditi karakteru ambijenta. Poželjno je korišćenje građe koja je prirodna i autohtona, ali i znalacka primjena novih materijala na novim objektima. Oni kao takvi moraju pokazivati svoje vrijeme gradnje, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smiju biti nametljivi. Krov je kos, dvovodan ili složen, pokrivač „kanalica“ ili „mediteran“ crijep, nagib od 21° do 26°.

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 Kotora 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. Inženjersko-geološki uslovi

Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

12. 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.

13. 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.

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

Kolski prilaz parceli se ostvaruje preko saobraćajnice na jugoistočnoj strani parcele. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 3,0m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.

15. 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.

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

17. Uslovi protivpožarne zaštite:

Projektom predvidjeti 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.

NAPOMENA: Pošto se urbanistička parcela sastoji od kat.parcele više vlasnika prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole potrebno je dostaviti dokaz o regulisanim pravno-imovinskim odnosima na urbanističkoj parceli.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Bojana Petković, dipl. inž. arh.

UKOVODITELJKA ODJELJENJA

Ranka Čatović, dipl.prav.



SEKRETARKA

Slavica Vojinović, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanističkom inspektoru
4. Arhivi

3.8.2017.

12000 12 UPN
LASKVA
GRBALOVA

[Handwritten signature]



II
K.o. Prijevor Budva
Opština



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 modula.

12. Inženjersko-geološki uslovi

Za svaki novoplanirani objekat uraditi geološka, hidrološka i geodetska ispitivanja terena kojima će se definisati tačna kota, način fundiranja objekta i parametri za proračun elemenata konstrukcije.

13. Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Projekat uraditi u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradju objekata, a u odnosu na namjenu objekta.

14. Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.

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

15. Uslovi za zaštitu životne sredine.

Za ovakav tip objekata nema posebnih uslova za zaštitu životne sredine.

16. Uslovi za uređenje parcele:

Situaciju terena obavezno raditi na ovjerenoj geodetskoj podlozi sa ucrtanim stvarnim stanjem objekata na parceli.

Obavezno uraditi projekat pejzažnog uređenja parcele. Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%. Pejzažno zelenilo stambenih zona – uređeni spoljašni prostor, u savremenom shvatanju standarda stanovanja, predstavlja proširenu stambenu površinu koja stanaru omogućuje zadovoljenje njegovih osnovnih estetskih, rekreativnih i bioloških potreba. 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 podzida na strmom terenu.

17. Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na sopstvenoj parceli:

- za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu;
- ugostiteljstvo i stanovanje sa ugostiteljstvom – 1 PM na 50m² izgrađene površine;
- administrativno- poslovni objekti – 1PM na 80m² neto etažne površine.

Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

18. Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put:

Objekat se priključuje na postojeći put sa južne strane parcele.

19. 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").

20. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih Preduzeća „Elektroprivrede Crne Gore” i „Vodovoda i kanalizacije”, kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda dobijeni od Sekretarijata nadležnog za te poslove.



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1663/15
Kotor, 06.08.2015. 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 **Radoice Paunovića** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 767 **K.O. Lastva** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 767 K.O. Lastva**, 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. odn. Pravilnika.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 1663/15** od 05.08.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 767 K.O. Lastva**. 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 0303-8807/15** od **03.08.2015.** 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
Budišlav Vasić

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

SEKRETAR

Zoran Stanković