



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

Popović

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-13353/15
Kotor, 05.10.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Popović Vladimira iz Kotora, na osnovu čl.62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 51/08 i 34/11, 40/11 i 47/11, 35/13, 39/13, 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 39' (planska cjelina 6) koja odgovara katastarskoj parceli 137 KO Glavatičići.

1. Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela 39' (planska cjelina 6) odgovara katastarskoj parceli 137 KO Glavatičići.

2. Namjena objekta:

Namjena objekta je STANOVANJE.

Prema DUP Bigova izgrađena zona u bloku 6 je definisana kao zona graditeljskog nasleđa.

Dozvoljene djelatnosti u sklopu objekata u zoni graditeljskog nasleđa su iz oblasti:

- ugostiteljstva (pansion, restoran, taverna, kafe-bar, picerija)
- kulture (galerije, izložbeni paviljoni, biblioteke, čitaonice i sl.)
- sporta i rekreacije i to u okviru zelenih površina.

3. Spratnost objekta, gabariti:

Površina urbanističke parcele iznosi **666,00m²**.

Maksimalni urbanistički parametri su:

- spratnost objekta do **P+1**,
- koeficijent izgrađenosti **0,6**,
- procenat zauzetosti **30%** (gabarit svih objekata na parceli).

To znači da je maksimalni gabarit objekata na parceli 199m², a maksimalna BRGP 399m².

*Na UP 39' nalazi se i dio objekta koji je većim dijelom na susjednoj parceli 131 KO Glavatičići. Površina dijela predmetnog objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli 137 KO Glavatičići se obračunava u zauzetost i izgrađenost **UP 39'**.*

Visina objekta – rastojanje od nulte kote objekta do kote sljemena je maksimalno 10,0m.

Procenat nezastrih, zelenih površina je najmanje 20%.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže u skladu sa karakteristikama terena. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija i ukoliko visina suterena ne prelazi 2,40m.

Na istoj parceli, pored glavnog objekta, mogu se javiti i pomoćni prizemni objekti (garaža, ljetnja kuhinja), a maksimalna svijetla visina pomoćnih objekata je 2,40m.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz DUP Bigova.

5. Građevinska i regulaciona linija:

Udaljenost građevinske linije (nadzemne i podzemne) od regulacione linije je definisana u grafičkom prilogu, i na sjeveroistočnoj strani iznosi 3,0m, a na jugozapadnoj strani minimum 5,0m.

Minimalno udaljenje objekata od bočne granice parcele je:

- 1,50m ukoliko je visina parapeta prozora minimum 1,50m;
- 2,50m ukoliko je visina parapeta 0,00m.

6. Nivelacione kote objekta:

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

7. Oblikovanje objekta, vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:

Zonom graditeljskog nasleđa definisana je izgrađena zona u bloku 6, neposredno uz morsku obalu, koju odlikuje tradicionalna gradnja. Preovlađuju kuće u nizu i slobodnostojeće, koje su u najvećoj mjeri starijeg datuma. Osnovni zadatak je očuvanje i zaštita nasleđenog graditeljskog tkiva.

Za svaku intervenciju na objektima koji se nalaze u zoni graditeljskog nasleđa neophodno je poštovati smjernice za arhitektonsko oblikovanje ovog Plana.

Na parcelama koje nijesu izgrađene dozvoljava se gradnja objekata koji svojim gabaritima i spratnošću ni u čemu ne ometaju vizure postojećih objekata, kao ni opšti likovni izraz područja.

Oblikovanje novoizgrađenih objekata mora biti u skladu sa okolnim izgrađenim objektima, transponovanjem elemenata autentične stambene arhitekture u pogledu volumena, odnosa puno-prazno...

Primarni pravac djelovanja je jačanje mediteranskog karaktera grada tj, prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Karakteristični elementi na primorskim kućama su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16° - 23°. Krovni pokrivač mediteran crijep ili kanalicica. Krov orjentisati u pravcu brdo-more. Maksimalna visina nazitka potkrovlja iznosi 1,20m (računajući od poda potkrovnne etaže do preloma krovne kosine).

U zoni rive prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća.

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi.

Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd.

Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

-Poštovanje izvornog arhitektonskog stila:

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl.

-Uljepšavanje dvorišnih fasada:

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

-Sprečavanje kiča:

Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

-Upotreba materijala i boja:

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

-Upotreba korektivnog zelenila:

Obavezna je upotreba zelenila - vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica itd.

Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala, ali i pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima.

S obzirom da u ovom području vladaju nepovoljni ekološki uslovi za većinu trava koje formiraju travnjake, ozelenjavanje treba zanovati na dendrološkom materijalu. Izbor biljaka vezati za biljne vrste sa baktericidnim svojstvima, koje nemaju cvetove i plodove koji izazivaju alergije, i čiji plodovi i listovi i cvetovi nisu otrovni, kao npr: melija, oleander, bršljan, divlji kesten, pasje grožđe, mehonija i sl.

8. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:

Objekat orjentisati u odnosu na pristupnu saobraćajnicu i u odnosu na obalu – pad krovnih ravni orjentisati ka moru.

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 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 mikroneonizacije teren Kotora se nalazi u zoni inteziteta 9 ° MCS.

11. Inženjersko–geološki uslovi:

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko tehnološki projekat i organizaciju rušenja za izgradnju projekta, a u skladu sa članovima 16. ,18. i 19. Zakona o izgradnji objekta (“Sl. list RCG” br. 55/00). Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta, kako bi se definisali tačna kota i način fundiranja objekta i parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (“Sl. list CG”, br. 28/93).

12. Uslovi za zaštitu životne sredine:

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

13. Uslovi protivpožarne zaštite:

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

14. Uslovi za energetske efikasnost:

Za sve objekte sugerije 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. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:

Prema DUP Bigova na urbanističkoj parceli se moraju obezbijediti uslovi za parkiranje ili garažiranje vozila prema normativu minimum jedno parking/garažno mjesto po smještajnoj jedinici.

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

Kolski pristup parceli se ostvaruje preko saobraćajne površine sa jugozapadne strane parcele.

17. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:250 na geodetskoj podlozi, u skladu sa karakteristikama terena i u duhu tradicionalne primorske kuće.

Urbanističke parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti maksimalno 0,60m (ukoliko je ograda zidana), odnosno 1,4m (ukoliko je ograda transparentna). Ograde parcela na uglu su maksimalne visine 0,90m od kote trotoara, zbog preglednosti raskrsnice.

U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), maksimalne visine 1,4m, s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton).

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na urbanističkoj parceli koja se ograđuje.

Bočne i zadnja strana parcele mogu se ograđivati i „živom“ zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice parcele, transparentnom ili zidanom ogradom max. Visine 1,4m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradni ne mogu se otvarati van regulacione linije, već prema dvorištu.

Kolski prilaz parceli je minimalne širine 3,00m, pješački prilaz je minimalne širine 1,50m.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvjetnjaci i sl.) i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe i sl.). Preporučuju se zelene ograde i ozelenjavanje podzida na strmom terenu. U potpunosti treba sačuvati postojeću vegetaciju.

18. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

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

19. 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 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Bojana Petković, dipl. inž. arh.



SEKRETKARKA

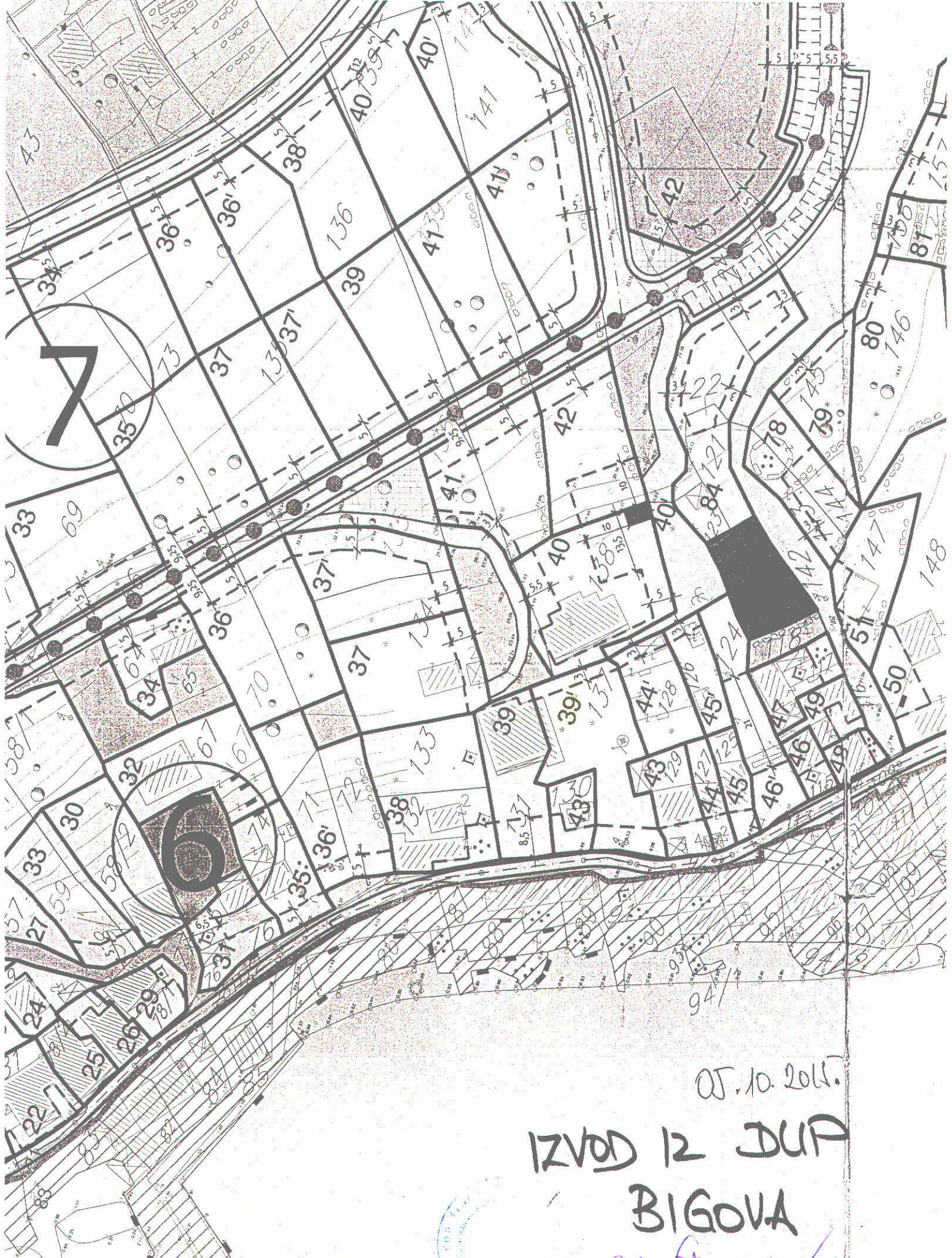
Slavica Vojinović, dipl. pravnik

RUKOVODITELJKA ODJELJENJA

Ranka Čatović, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

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



05.10.2011.

IZVOD IZ DUA
BIGOVA

[Handwritten signature]





"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: 3703

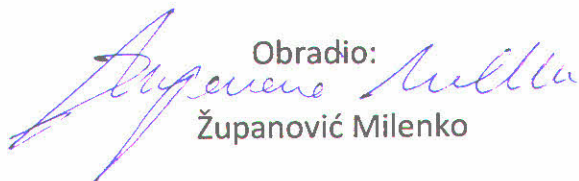
Datum: 26.10.2015

Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:0303-13353/15 od 16.10.2015.godine
(zavedeno kod nas pod brojem 3863 od 23.10.2015 god).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskoj parceli 137 KO Glavatičići(UT uslovi br.0303-13353 od 05.10.2015 izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam ,građevinsrtvo i prostorno planiranje Opštine Kotor)obavještavamo Vas da na ovom području za sada ne postoje javni sistemi vodovoda i kanalizacije te prema tome nema ni posebnih uslova od strane ovog preduzeća.

Projekat je potrebno uraditi u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova.

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 –2064/15

Kotor, 20.10.2015. 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 **Popović Vladimira** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 137 **K.O. Glavatičići (UP 39)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 137** K.O. Glavatičići, 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.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 2064/15** od 19.10.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 137** K.O. Glavatičići. 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 0303-13353/15 od 05.10.2015.** 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 knjizi

3. Arhivi

SEKRETAR

Zoran Stanković