



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

br.0303-13714/15

Kotor, 12.10.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i stambeno-komunalne poslove opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Bogdanović Aleksandra, Dragomira i Marije, na osnovu čl. 62. stav 2 i 3 i član 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11,35/13, 39/13 i 33/14),kao i DUP-a Stoliva (SL List CG opštinski propisi 26/10), donosi:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata na urbanističkoj parceli 89 u površini urbanističke parcele od 302 m² koju čini dio kat.parc.136/2, K.O. Stoliv I, zona ST1

• **Namjena:**

Stanovanje sa stanovima za turiste

U okviru prostora za stanovanje moguće je organizovati stalno stanovanje, sobe za izdavanje ili stanove za turiste.

U okviru ove namjene kao pretežne, moguće je organizovati djelatnosti u kombinaciji sa stanovanjem i to u odnosu stanovanje - djelatnosti 80:20%,

Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim, odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanje i životnu sredinu.

• **Građevinska i regulaciona linija**

Građevinska linija objekta sa sjeverne strane 3,0m od regulacione linije,

Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 1,5m

Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele.

• **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Horizontalni gabarit objekata je max 105 m² (preporučeni gabariti 8x 10 ili 8,5x12m). Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,35 dok maksimalna izgrađenost je 0,8 .Pošto je urbanistička parcela 302 m² ,to maksimalna bruto izgrađenost planiranog objekata na cijeloj urbanističkoj parceli je cca 241 m².

Ukoliko veličina parcele dozvoljava izgradnju više od jednog objekta prema uslovima i parametrima zadatim planom, u okviru urbanističke parcele je moguće izgraditi više objekata u okviru dozvoljenih parametara (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti, maksimalni horizontalni gabarit, maksimalna spratnost kao i maksimalni dozvoljeni gabariti) koji se odnose na cijelu urbanističku parcelu

Vertikalni maksimalni gabarit Planom predviđenog objekta je četiri nadzemne etaže bez obzira na nomenklaturu ,osim u slučaju kad objekat ima prizemnu etažu P kao prvu nadzemnu etažu i tada četvrta etaža mora biti potkrovlje Pk(npr Su+P+1+Pk ; P+2+Pk,Su+Su+P+1,Su+P+2...)

- **Nivelacione kote objekta:**

Kota ulaska u objekat proizilazi iz nivelacionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju.

Kota ulaska u objekat nesmije biti niža od kote nivelete javne saobraćajnice.

Nivelacija svih površina je orijentaciona, kroz izradu tehničke dokumentacije ona se mora preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima.

- **Vrsta materijala za fasadu:**

Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala u kombinaciji sa kamenom ali obradom fasade i bojom neugroziti susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim bojama. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

- **Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni.**

Krov dvovodan sa maksimalnim padom krovnih ravni 23 stepeni. Krovni pokrivač mediteran crijep ili kanalica. Nazidak potkrovlja maksimalno 1,2m

- **Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta.**

Objekat je orjentisan zapad - istok

- **Meterološki podaci.**

Prostor obuhvaćen DUP-om Stoliv 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 stepeni C a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7,4 stepena. Srednje godišnja temperatura 15,4 stepena C prema apsolutnim količinama padavina Stoliv primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiji je grad na jadrano. 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.

- **Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.**

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

- **Uslovi za zaštitu životne sredine.**

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

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije**

Naglom urbanom gradnjom došlo je do intezivnog pretvaranja zelenih površina u betonirane i izgrađene površine, te se javlja sve veća potreba zaštite zelenih površina u cilju zaštite pejzaža i životne sredine. Nesmiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimе naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagađenja.

Plan zelenih površina se odnosi na autohtoni prirodni predio i antropogeni predio. Prirodni predio je sačuvao u većoj mjeri svoje prirodne karakteristike sa autohtonom vegetacijom i njega treba kao takvog sačuvati kao biološko uporište grada i element kontakta sa neurbanizovanim pejzažom.

Zelene površine u okviru urbanističke parcele treba rešiti funkcionalno i racionalno pri čemu se nesmije zaboraviti na njegovu estetsku komponentu. travnim površinama pripada jedno od vodećih mjesta u vrtu. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzije u odnosu na vrtni prostor, boji i oblicima. Posebnu grupu biljaka čine puzavice. Njima se obogaćuju fasade kuće, potporni zidovi i drugi vertikalni elementi u vrtu.

Na parceli raditi potporene zidove manje visine i kaskadno ih rasporediti tako da nema velikih betonskih površina

- **Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**

obavljaju djelatnosti obezbjediti parkiranje po normativu 1PM /25m² poslovnog prostora a za ugostiteljstvo po normativu 1PM na 4 stolice .za svaku sobu za izdavanje obezbjediti po jedno parking mjesto ,a u stanovima za turiste za svaki stan 1,2 PM

- **Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put**

Objekat se priključuje na put po DUP-u Stoliva. na planirani put

- **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").

- **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

- **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, i Izvještaj o reviziji projektne dokumentacije, shodno članu 86 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta

**Samostalna savjetnica I,
za urbanizam**

Maslovar Dobriča, dipl.ing.arh.

Rukovoditeljica odjeljenja

Ranka Čatović, dipl. pravnik

SEKRETARKA,



Slaviča 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: 3795/h

Datum: 19.10.15

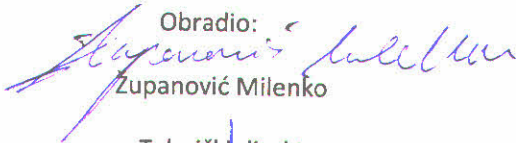
Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-13714/15 od 12.10.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat.parc. 136/2 KO Stoliv I, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 64/60 mm.
- **Provjeriti da li je potrebna je ugradnja hidrofora na nižoj koti .**
- 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
- Javni kanalizacioni sistem još uvijek nije izgrađen pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno.

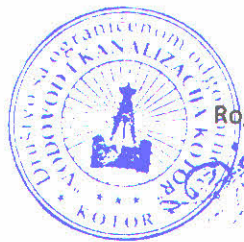
Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti ima građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

Obradio:


Zupanović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velemir



Direktor

Roganović Dragan

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –2044/15
Kotor, 16.10.2015. 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 **Bogdanović Aleksandra** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 136/2 **K.O. Stoliv I (UP 89)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 136/2 K.O. Stoliv I**, 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. odnosno Pravilnika.

Prilozi su u prilogu

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 2044/15** od 15.10.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 136/2 K.O .Stoliv I**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečušćavanje 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 0303-13714/15 od 12.10.2015.** 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
Budislav Vasić




SEKRETAR

Zoran Stanković



DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knjizi
3. Arhivi