



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

OPŠTINA KOTOR
Municijom + [Signature]

Broj:0303-13432/15
Kotor, 30.09.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu AD "Izbor Bar" u stečaju, 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 Izmjena i dopuna DUP Škaljari ("Sl.list CG"- OPŠTINSKI PROPISI br.17/08) izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 731 koja se sastoji od katastarske parcele 731 KO Škaljari I.

Na katastarskoj parceli 731 KO Škaljari nalaze se postojeći objekti: poslovna zgrada u vanprivredi – zgrada br.1, i pomoćne zgrade u vanprivredi – zgrade br. 2 i 3. Postojeći objekti Planom su predviđeni za rušenje, nakon sprovedene procedure, tj. izrade Elaborata o rušenju i dobijanja Rješenja o rušenju objekata. Na Elaborat o rušenju objekata neophodno je dostaviti Saglasnost svih hipotekarnih i stečajnih povjerilaca, ovjerenu kod notara.

1. Urbanistička parcela:

UP 731 se sastoji od kat.parcele 731 KO Škaljari I.

2. Namjena objekta:

Namjena objekta je POSLOVNO-KOMERCIJALNE DJELATNOSTI (trgovina i poslovanje).

Ovim Planom su prihvaćeni zahtjevi kojima je tražena rekonstrukcija i dogradnja postojećih i/ili izgradnja novih objekata poslovno-komercijalnih sadržaja a prema sledećim uslovima:

- unutar poslovno - komercijalnih objekata mogu da se razvijaju poslovanje, trgovina, ugostiteljstvo, administrativni poslovni prostori (locirani na višim spratovima, a u prizemljima prostor za kontakt sa strankama), kao i oblici proizvodnje koji ne zagađuju okolinu i ne dovode do povećanja nivoa buke koji bi bio veći od dozvoljenog;

- kao prataće aktivnosti mogu se razvijati sportsko- rekreativni sadržaji na otvorenom-sportski tereni, bazeni, pešačke, biciklističke ili trim staze, dečija igrališta..., a koji ulaze u procenat uređenih i ozelenjenih površina.

3. Građevinska i regulaciona linija:

Građevinska linija, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je za svaku urbanističku parcelu u grafičkom prilogu Plan parcelacije i nivelacije;

- udaljenost objekta od regulacione linije na zapadnoj strani parcele je **16m**, a rastojanje objekta od istočne granice parcele je minimum **10m**;

- minimalno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) poslovno-komercijalnog objekta i linije susjedne građevinske parcele je **3m**;

4. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:

Površina UP 731 je **2050m²**.

- maksimalna spratnost iznosi **P+3**, uz mogućnost izgradnje suterena u skladu sa uslovima terena;
- maksimalni procenat zauzetosti parcele je **40%**; Gabarit objekta iznosi **cca 743m²**.
- procenat uređenih i zelenih površina mora biti najmanje **30 %**;
- maksimalni koeficijent izgrađenosti je **1.6**;
- Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko spratna visina tog prostora nije veća od 2,4m.
- Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m.
- Površina suterenske odnosno podrumске etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.

5. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je Izvod iz grafičkog dijela plana i tabelarni Pregled planiranih urbanističkih pokazatelja na parcelama po odobrenim zahtjevima.

6. Nivelacione kote objekta:

Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,0m viša od kote pristupne saobraćajnice. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,5m, savladava se unutar objekta.

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kote nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota prizemlja objekta niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog ili pristupnog puta.

Maksimalna spratnost objekta je definisana ukupnim brojem svih korisnih etaža, bez obzira na nomenklaturu (suterenski prizemlja, sprat). Definisana je i minimalna spratna visina od 2,8m.

7. Vrsta materijala za fasadu:

Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala ali obradom fasade i bojom ne umanjiti vrijednost okolnog ambijenta. Fasadu bojati svjetlijim bojama. Očuvanje autohtonih elemenata u oblikovanju treba maksimalno poštovati. U priobalnom području bi bilo neophodno zahtijevati izgradnju objekata kamenom i u duhu izgradnje ovog područja, a ako to nije moguće kod već izgrađenih interpoliranih objekata obradom fasade i bojom ne ugroziti susjedne istorijski vrijedne objekte. U priobalnom području dozvoljeni su objekti samo s kosim krovom, pokriveni kanalicom ili sličnim materijalom.

U ostalim područjima preporuka je da svi novi objekti budu projektovani s kosim krovovima.

U zaleđu se mogu se upotrebljavati i drugi materijali osim kamena i kanalice, kao odraz načina oblikovanja današnjeg vremena.

8. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta.

Objekat je orijentisan istok-zapad.

9. Meteorološki podaci.

Prostor obuhvaćen DUP-om Dobrote 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 2 C a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7,4 stepena. Srednje godišnja temperatura 15,4 stepena C prema apsolutnim količinama padavina Kotor 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.

10. Uslovi za energetska efikasnost

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih - obnovljivih izvora energije. Osnovna mera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ljeti ne dozvoljava pregrevanje dok zimi zadržava toplotu. Osim termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Ispravna je orijentacija ka korišćenju solarne energije i treba je dalje razvijati.

11. Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.

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

12. 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 mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, tačna kota i način fundiranja objekta, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/93).

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

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

14. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije

Obavezno uraditi projekat pejzažnog uređenja parcele. Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 30%.

Na svim urbanističkim parcelama i duž prometnih saobraćajnica treba zasaditi zaštitni pojas zelenila – visoke zimzelene i lišćarske vrste, koje će osim zaštitne funkcije zadovoljiti i biološko estetske i druge zahtjeve urbane sredine. Vegetacijski potencijal treba da čine autohtone vrste biljaka. U ovom slučaju to su vrste drveća četinara i lišćara široko razgranatih krošnji, gustog sklopa sadnje u funkciji eliminisanja ili smanjenja negativnih uticaja. Pod zaštitom ovih zelenih pojaseva u unutrašnjim površinama treba formirati manje parkovske površine u pejzažnoj obradi sa krivudavim popločanim stazama, sa dovoljnim brojem i rasporedom klupa za sjedenje i drugih vrtno-arhitektonskih elemenata. Treba izbjegavati sadnju visokog drveća u neposrednoj blizini fasada zgrada, zbog problema koji mogu nastati u kasnijem periodu njihovog razvoja, a duž staza treba saditi manje i veće grupacije cvetajućeg šiblja, sa terenskim travama i sezonskim cvjećem. Prostore za male sportove i rekreaciju treba podizati na dovoljnoj udaljenosti od stambenih objekata i zaštititi zelenilom, kako bi se umanjilo negativno djelovanje buke. S obzirom da su djeca najugroženija populacija po pitanju prostora za igru na otvorenom, dječijim igralištima treba posvetiti poseban značaj. Igrališta treba organizovati tako da se mogu koristiti većim dijelom godine, sa svim pratećim sadržajima za dječiju igru kao što su ljuljaške, klackalice, tobogan itd.

15. 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.

16. Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje vozila se obezbjeđuje na sopstvenoj parceli (u podzemnim garažama ili na neizgrađenim dijelovima parcele), po normativu minimum 1 parking mjesto na 80m² BRGP

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

Objekat se priključuje na planiranu saobraćajnicu, na sjeveroistoku parcele.

18. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda (zemljotresa, poplava i bujica, atmosferskih nepogoda - olujni vjetrovi, odronjavanja i klizanja zemljišta, suše, požara i eksplozija, saobraćajnih nezgoda, epidemija, zaraznih bolesti i pojava štetočina, koje mogu da ugroze živote i zdravlje ljudi ili prouzrokuju velike materijalne štete) obuhvataju preventivne mjere kojima se sprečavaju nepogode ili ublažava njihovo dejstvo, i mjere za otklanjanje neposrednih posledica 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").

19. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. U zaleđu, u zonama novije izgradnje ograda ne smije biti visoka osim ako ujedno služi i kao potporni zid na izrazito strmim parcelama. Primjenjivati kamena ili betonska podnožja visine 60-80cm, a ostatak ograde od drveta, metala ili tzv. žive ograda.

Parcele kolektivnih stambenih, komercijalnih i pojedinih javnih objekata se ne ogradjuju.

20. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

Sastavni do ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanalizacione 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.

21. 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.

NAPOMENA: Na Elaborat o rušenju objekata i Projektnu dokumentaciju za izgradnju objekta neophodno je dostaviti Saglasnost svih hipotekarnih i stečajnih povjerilaca, ovjerenu kod notara.


SAMOSTALNA SAVJETNICA II


Bojana Peiković, dipl. inž. arh.

SEKRETARKA


Slavica Vojinović, dipl. pravica

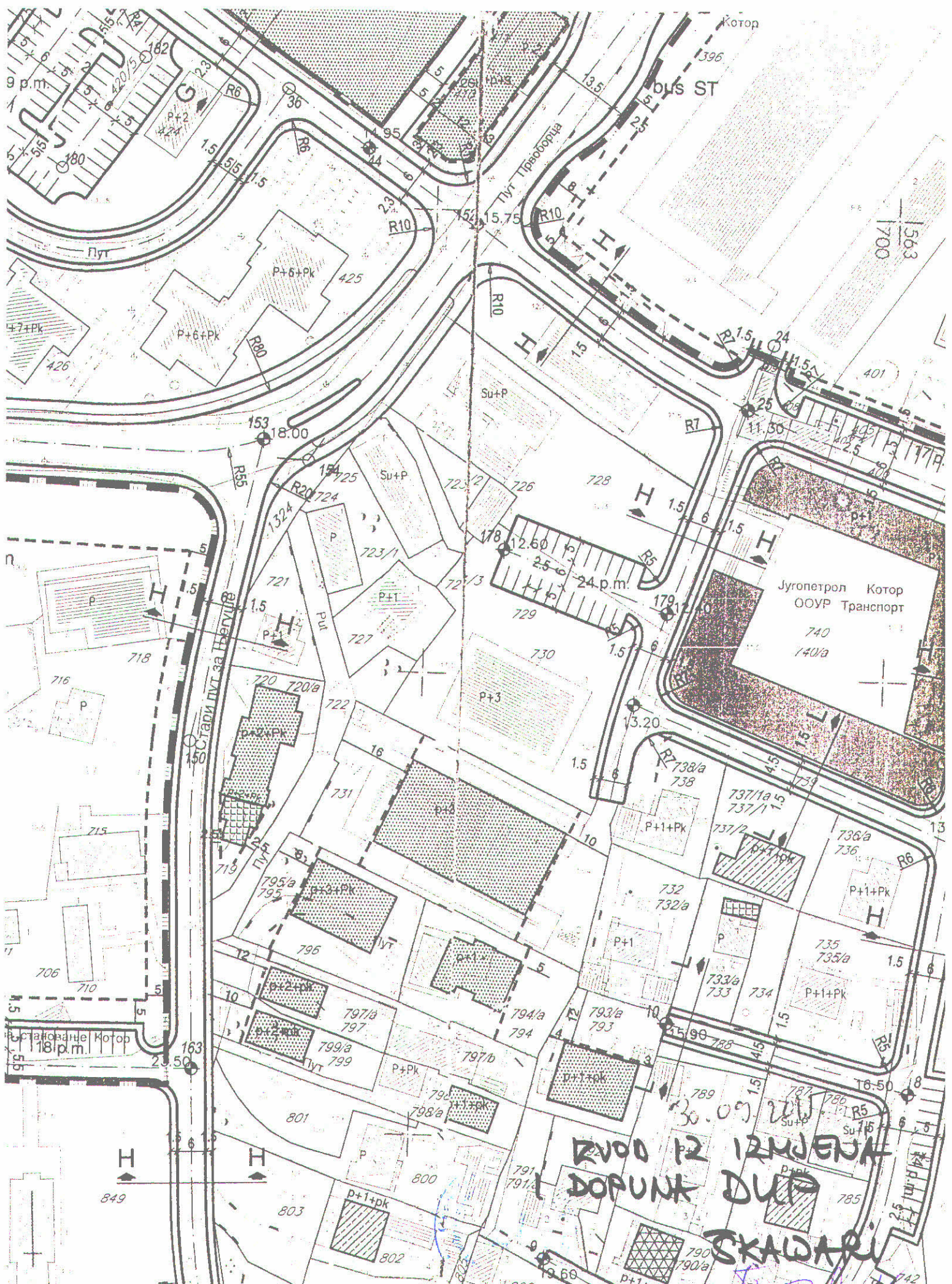
RUKOVODITELJKA ODJELJENJA


Ranka Čatović, dipl. prav.



DOSTAVLJENO:

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



Котор

PLS ST

Пут Траворбице

Пут

Југопетрол Котор
ООУР Транспорт

150 стари пут за Пегуше

Стационарне Котор
18 p.m.

**ZVOD 12 IZMJENA
DOPUNA DLP
SKADARI**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1994/15
Kotor, 06.10.2015. 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 **AD Izbor Bar** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 731 **K.O. Škaljati I (UP 731)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 731 K.O. Škaljari 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. odnosnog Pravilnika.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 1994/15** od 05.10.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 731 K.O. Škaljari I**. 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.

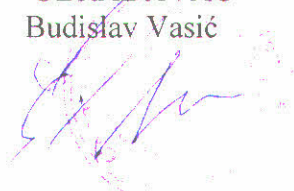
Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo I stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-13342/15** od **30.09.2015.** godine.

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 knizi
3. Arhivi



"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: 3750/1

Datum: 15.10.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br.0303-13432/15 od 30.09.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat.parc. 731 K.O.Škaljari I, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 74/78 mnm.
2. 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.
3. Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
4. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće, prema važećem cjenovniku.
5. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
6. Za sada ne postoji 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 ima građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

Obradio:


Županović Milenko

Tehnički direktor


Dragić Velemir

Direktor


Roganović Dragan