



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-16956/15
Kotor, 8.12..2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Mehmed Kolarevića, 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, 47/11,35/39 i 39/13 i 33/14) i DUP-a Morinj ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br 4/09) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli e62 koja se sastoji iz dijela kat.parcela 1995,dijela 1996 i dijela 2001 KO Morinj

Investiror je u obavezi da prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu rješi imovinsko pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli

1. Urbanistička parcela:
urbanistička parcela e62 mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom – indeks zauzetosti $I_z=0.25$, indeks izgrađenosti $I_i=0,8$,
2. Namjena objekta:
Planirani objekat je stambeni.
3. Spratnost objekta, gabariti:
Urbanistička parcela e62 koja je predmet ovih UT uslova, iznosi površine cca 668m². Maksimalna spratnost objekata je P+2+Pk, ukupni gabarit objekta je maksimalno 167 m², a ukupna BRGP objekta je 534 m². Maksimalna spratnost objekta, definisana ukupnim brojem svih etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne (tabela 24 i grafički prilog Plan regulacije i nivelacije. Definisana je i minimalna spratna visina od 3,0m).
Površina garaže ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko visina garaže nije veća od 2,4m.
Na parcelama čiji je nagib od 10° predlaže se izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.
Stambeni objekti u okviru obuhvata granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, osim kada je parcela veličine između 300-400m², na kojima se mogu graditi i objekti u nizu. Ako na parcelama preko 400m² se grade objekti u nizu, potrebna je saglasnost vlasnika - korisnika susjedne parcele, a urbanistički parametri se povećavaju do 10% u odnosu na parametre date za pripadajući blok.
4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:
Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod DUP-a Morinj
5. Građevinska i regulaciona linija:
Građevinska linija i unutrašnja građevinska linija prema izvodu iz Plana



Za slobodno stojeći objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1.5m, sa tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada min.1.5m, ili
- minimalno 2,5m, sa tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada min.0.0m.

Za dvojne objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3.0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1.5m.

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova) mogu da pređu građevinsku liniju prema prednjem dvorištu (prema ulici) 1.2m, na visini iznad 3.0m, ali ukupna površina konzolnog dijela ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja, i to samo u slučaju ako zgrada nije postavljena na regulaciji saobraćajnice, odnosno kad se građevinska i regulaciona linija poklapaju.

6. Nivelacione kote objekta:

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

Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2m više od nulte kote, a za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje) kota prizemlja je maksimalno 0,2m iznad kote trotoara. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,2m, savladava se unutar objekta.

Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,2m, od kote nivelete javnog puta.

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.

Fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bele ili obložene kamenom. Na novim zgradama mogu se upotrijebiti veći prozori, ili se može ugraditi više prozora odjednom, ali ih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Otvori iz vrata trebalo bi da budu od isključivo bijelih materijala, uz mogućnost postavljanja škura u bijeloj boji.

Krov objekta projektovati kao kod (viševodan) sa nagibom 16% do 23%. Nazidak max 1,8m

8. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:

Objekat orjentisati sjever -jug.

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:

Prije dobijanja građevinske dozvole pribaviti saglasnost Sekretarijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine za cio lokalitet

12. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na parceli, unutar objekta

- za stanovanje - 1,5 PM po jednoj stambenoj jedinici Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

13. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:
Objekat se priključuje na postojeću saobraćajnicu sa istočne strane

14. Uslovi za energetska efikasnost:

Za sve objekte sugeriraju 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. Uslovi protivpožarne zaštite:

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

17. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200 (1:250). Slobodne površine na parceli se ozelenjavaju i hortikulturno uređuju i opremaju urbanim mobilijarom.

Kod oblikovanja javnih prostora treba paziti na primjenu elemenata koji pripadaju istoj cjelini (klupe za sjedenje, posude zacvijeće i biljke, zidovi, osvjtljenje...) U tom smislu, treba osvetljavati tipične lokalne materijale (npr. kamene zidove), ili estetski materijal, koji je u skladu sa ukupnim turističkim ciljem (npr. ulične svjetiljke od livenog gvožđa).

Kod formiranja zelenih površina i sađenja drveća i žbunova treba koristiti domaće- mediteranske biljke.

18. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

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

19. Investitor je obavezan prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti:

-projektu 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

Investitor je u obavezi da prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu rješi imovinsko pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli, kao i da dostavi saglasnost Hipotekarnog poverioca ovjerenu od strane Notara.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Dobrila Maslovar, dipl. ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Sonja Kaščelan, dipl. prav



SEKRETARKA

Slavica Vojinović, dipl. Prav

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanim
2. Građevinskoj inspekciji
3. Sekretarijatu 03
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. JP "Vodovod i kanalizacija"
6. EP Crne Gore - "Elektrodistribucija" Kotor
7. Arhivi



E2

E
e54

E4

0.25
0.8

e76

e75

e72

e77

e78

e73

e79

e74

e71

e69

e64

e63

e60

e59

e61

e58

e55

e56

e5

e83

d82

d80

d78

d76

d66

d6

1974/1

3

1983

1989

1992

1990

1984

1987/1

1988

1994

1997

1985

1986

1993

1989

2002

2004

2007

2006

2005

2009

2024/1

2018

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –2322/15
Kotor, 10.12.2015. 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 **Kolarević Mehmeda** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 1995, 1996, 2001 K.O. Morinj (UP c 62) donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1995 i 1996 i 2001 K.O. Morinj**, 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.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 2322/15** od 10.12.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1995, 1996 i 2001 K.O. Morinj**. 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.

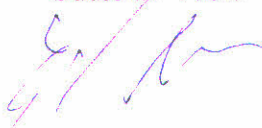
Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-16956/15 od 08.12.2015.** godine.

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



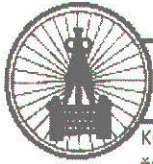
DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

SEKRETAR

Zoran Stanković





"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: 4624/2

Datum: 11.12.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-16956/15 od 8.12.2015.god, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju stambenog objekta na kat. parc. 1995 i dijela 1996,2001 KO Morinj, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

Planirano je da se vodovodni sistem dovede do novoizgrađenih objekata na kat.parc.1286,1287,1288 KO Morinj.

S obzirom na veoma loše stanje glavnog cjevovoda uz more (snabdijevanje se vrši do max 25mm)ispitati potrebu ugradnje hidrofora odnosno uređaja za povećanja pritiska.

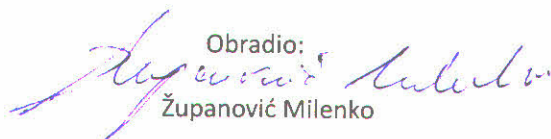
Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila(ne koristiti "kugla ventile") smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati 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 ili kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.

Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem 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 dostavi građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

Obradio:

Županović Milenko

Tehnički direktor
Dragić Velemir

Direktor
Roganović Dragan

