



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj:0303-12284/15
Kotor, 17.11.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Stevović Igor i Vladimir , na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("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 Dobrote ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 23/13) izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 728 koja odgovara katastarskoj parceli 1005 K.O. Dobrota I.

Sastavni dio uslova su konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara brojUP/I 05-156/2015 od 29.10.2015 god

1.Namjena objekta:

Namjena objekta je stanovanje – STG.

Zona u kojoj se nalazi UP 728 planom je definisana kao zona tradicionalne gradnje (STG), u kojoj su za sve intervencije neophodni uslovi i smjernice *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*.

-Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjenesu sljedeće:

trgovina (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje);

uslužno zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);

uslužne djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.);

ugostiteljstvo (pansion, restoran, taverne, kafe bar, picerija i dr.);

zdravstvo (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulante, stacionari manjih kapaciteta i sl.);

socijalna zaštita (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i njega starih i iznemoglih lica i dr.);

kultura (galerije, biblioteke, čitaonice itd.);

zabava (bilijar sale, kladionice i sl.);

sport (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.);

poslovno-administrativne djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi);

poljoprivreda (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl.);

uslužni servisi (bravarske, automehaničarske, autolimarske i druge zanatske radionice, autopersonica, vulkanizeri sl.) u skladu sa važećim propisima i normativima za građenje objekata ove vrste, ukoliko ne ugrožavaju objekte na susjednim parcelama, odnosno uslove življenja u neposrednom okruženju;

i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere

kojima se u potpunosti obezbeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbeđene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbjediti potreban, pravilima propisan broj parking mjesta za korisnike.

-U zoni stanovanja nije dozvoljena:

izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i proizvodnog zanatstva, izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica, drvara.

-Odnos stambene i nestambene namjene u objektu može biti najviše 60:40.

-Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

2. Građevinska i regulaciona linija

Građevinska linija, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je za svaku urbanističku parcelu u grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“.

- Za slobodnostojeći stambeni objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 1,5m i više ili

minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,0m i više.

3. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 30%, dok je maksimalni indeks izgrađenost 0,8. Vertikalni gabarit objekta je maksimalno P+1+Pk (S+P+Pk, tj. Maksimalno 3 etaže, od kojih je poslednja potkrovlje, bez obzira na nomenklaturu). Površina UP 728 je 565,63m².

-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 etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.

-Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, na parceli se mogu graditi sledeći objekti maksimalne visine 2,4m: prateći objekat – garaža i pomoćni objekti – ostave, ograde i sl.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je Izvod iz grafičkog dijela plana, tabelarni pregled površina urbanističkih parcela i koordinate urbanističke parcele.

5. 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.

6. Vrsta materijala za fasadu:

Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala ali obradom fasade i bojom neugroziti susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim bojama.

7.Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni.

Maksimalna visina nadzotka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Pad krovnih ravni orjentisati u pravcu brdo-more. Krov objekta projektovati kao dvovodan (može i složen) sa nagibom od 16° do 23°. Krovni pokrivač mediteran crijep ili kanalice.

8.Smjernice arhitektonskog oblikovanja

Kada je riječ o izgradnji u zoni tradicionalne gradnje poželjno je korišćenje materijala koji su prirodni i autohtoni, ali i znalačko korišćenje i 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.

Ambijent Boke Kotorske predstavlja glavni potencijal turističkog razvoja. Od presudnog je značaja to da ovaj predio ostane što netaknutiji i ne padne pod uticaj negativnog razvoja. Pored prirodnog ambijenta sliku Boke Kotorske čini i kulturni ambijent u obliku sela, gradova, kuća i ulica. Građenje novih objekata kao i radovi na rekonstrukciji starih treba da budu takvi da se tipična slika Boke Kotorske bitno ne promijeni. Opštine mogu savjetodavno pomoći građevinarima postavljanjem osnovnih graditeljskih smjernica kako bi se sačuvala tipična arhitektura Boke Kotorske i ostvarila homogena izgradnja gradova.

Primarni pravac djelovanja je 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 su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16°-23°.

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 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 koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja

9.Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - dozidivanje, nadzidivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

Spratnost – Zgrade Boke Kotorske nemaju jedinstvenu spratnost. Medutim, najčešće nailazimo na dvospratne i trospratne zgrade. Pri tome, visine spratova starih zgrada (sa ca. 3 m) su veće nego na novim. Nove zgrade treba u pogledu spratnosti prilagoditi postojećim u okruženju kako bi se one urbanistički uklopile u gradski ambijent.

Iz urbanističkih i arhitektonskih razloga može se odstupiti od postojeće spratnosti.

Položaj streha. – Po pravilu zgrade u mjestima Boke Kotorske su okrenute strehom prema ulici. Zbog slične visine zgrada time se na ulici stiče utisak gotovo bez izuzetka jedinstvene slike. Mala razlika u visini zgrada čini liniju streha interesantnom i dinamičnom. Nove i rekonstruisane zgrade treba isto kao i u pogledu spratnosti prilagoditi okolini i sa jedinstvenim položajem strehe prema ulici.

Fasade – Fasade istorijskih zgrada su po svom izgledu tradicionalno jednostavne i neupadljive. Spoljni zidovi su najčešće od kamena i rijetko se koristi više materijala. Zgrade iz vremena Austrougarske su često svijetlo-žuto omalterisane.

Otvori prozora i vrata imaju jednostavnu simetričnu strukturu i ritam. Fasade su po pravilu horizontalno okrenute, ponekad je spratnost naglašena horizontalnim trakama. Na osnovu fasade odnosno prozora lako se može odrediti raspored unutrašnjih prostorija. Nove i rekonstruisane zgrade treba da imaju slične mirne i neupadljive fasade. Simetričan raspored otvora za prozore i vrata ima u tome posebnu ulogu.

Prozori – Prozori su tradicionalno vertikalno okrenuti i najčešće široki cca. 1 m. Okviri prozora su drveni, a staklene površine su podijeljene pregradama. Na prozorima gornjih spratova često su napravljeni kapci. Ukrasni uzdignuti okvir i osnova često naglašavaju otvor i obojeni su u bijelo. S obzirom da se u prizemlju tradicionalno nalazio magacinski i ekonomski prostor, a ne prostorije za stanovanje, prozori u prizemlju su manji i manji ih je broj nego na gornjim spratovima. Oni su često obezbijedeni gvozdanim šipkama i nemaju prozorske kapke. U prizemlju i na međuspratovima mogu se naći i horizontalno okrenuti prozori. Posebno na zgradama koje se nalaze unutar nekog historijskog ambijenta, prozore treba po broju i rasporedu prilagoditi tradicionalnom načinu gradnje. U renoviranim zgradama treba takođe upotrijebiti prozore iste veličine i postavljati ih vertikalno, a postojeće otvore za prozore ne treba bitnije mijenjati. Prozori sa velikom površinom, horizontalni prozori (panorama-prozori) ne odgovaraju zgradama u historijskom ambijentu i utiču na ukupan izgled. Prozore gornjih spratova treba prvenstveno obiježbediti kopcima od drveta.

Treba dati prednost drvenim prozorskim ramovima. Međutim, i ramovi od vještačke materije se mogu ugrađivati radi uštede energetskog potencijala i krajnje jednostavnog održavanja (ukoliko to nije u suprotnosti sa propisima o zaštiti spomenika).

Na novim zgradama se mogu upotrebiti veći prozori ili se može ugraditi više prozora zajedno da bi se dobila veća površina prozora. Međutim, njih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Treba ugraditi drvene kapke. Ako se radi o novogradnji od kamena, prozore treba uokviriti kamenim obodom.

Vrata, kapije – Otvori za vrata su tradicionalno uokvireni kamenim obodom. Često su otvori za vrata naglašeni dekorativnom draperijom i lukovima. Vrata su uglavnom napravljena od horizontalnih dasaka i lakirana u tzv. „Dubrovnik zeleno“. Brave i okovi su od kovanog gvožđa.

Na nove i rekonstruisane zgrade treba ugrađivati vrata od drveta. Ne treba upotrebljavati aluminijske okvire i staklena vrata, jer su oni u neskladu sa mediteranskim šarmom Boke Kotorske. Roletne, rolo-kapije ne odgovaraju. Treba upotrebljavati tradicionalne boje.

10.Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta.

Objekat je orjentisan zapad - istok

11.Meterološki 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 jadraniu. 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.

12.Uслови za energetsку ефикасност

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u 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.

13. 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, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (“Sl. list CG”, br. 28/93).

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

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

Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora I izgradju objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza I prilaza objektima, za savlađivanje visinskih razlika za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci I sl.) predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0% čija najmanja dozvoljena širina iznosi 0.90m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

15. Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.

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

16. Uslovi za zaštitu životne sredine.

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

17. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije

„Obavezno zelenilo” u okviru urbanističke parcele. Detaljnim planom je analitički definisano, za sve parcele na kojima je predviđena nova izgradnja. Za svaku namjenu dat je minimalni procenat zelenih površina na parceli.

„Ostalo zelenilo” na parceli može se ređati slobodno, sadnjom priomorskih borova i ostale primorske vegetacije.

Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom otvaranja gradilišta obavezno fizički zaštititi sva kvalitetna stabla od mehanizacije i voditi računa da se prilikom zemljanih radova ne ogoli ili ošteti korenov sistem.

Pejzažno- parkovno i blokovsko 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.

Obezbijediti pješački pristup objektima sa okolnih saobraćajnica i parkinga izgrađenih od dekorativnih materijala, lakih za održavanje i koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.

18. Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na sopstvenoj parceli ili na javnim površinama putnog pojasa koje su Planom predviđene za parkiranje, uz prethodni dogovor sa lokalnom upravom, prema sljedećim kriterijumima:

- 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.

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

Objekat se priključuje na postojeći put sa zapadne strane parcele.

20. 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").

21. 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

22. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

Sastavni do ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća Elektroprivrede i Vodovoda, kao i saobraćajni uslovi i uslovi za ispuštanje otpadnih voda dobijeni od Sekretarijata nadležnog za te poslove.

NAPOMENA:

Sastavni dio uslova su konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara brojUP/I 05-156/2015 od 29.10.2015 god

Prilikom podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je dobiti Saglasnost Uprave za zaštitu spomenika kulture, kojom se potvrđuje usklađenost projektne dokumentacije i smjernica arhitektonskog oblikovanja propisanih planom.

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.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Dobrila Maslovar, dipl. inž. arh.

RUKOVODITELJKA ODJELJENJA

Ranka Čatović, dipl. prav.

SEKRETARKA

Slavica Vojinović, dipl. prav.

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
- 2 Uprava za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor
- 3 EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
- 4 JP vodovod i kanalizacija
5. Sekreterijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
6. Urbanističkoj inspekciji
- 7 Sekretarijatu 03
8. A r h i v i



ЈАДРАНСК



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –2236/15
Kotor, 26.11.2014. 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 **Stevović Igora** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. **1005 KO Dobrota I (UP 728)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1005 KO Dobrota 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- 2236/15** od 25.11.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1005 KO Dobrota I**. Na navedenoj lokaciji postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na javni kanalizacioni sistem 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 0303-12284/15 od 17.11.2015.** 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 knjizi
- 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: 4354/19

Datum: 24.11.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303- 12284/15 od 17.11.2015, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na kat. parc. 1005 KO Dobrota I, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 66/62 mm.
- 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.
 - Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan, za slučaj intervencije.Poklopac priključnog šahta na ulici mora biti niži od poda objekta(najnižeg slivnog mjesta)min 10 cm.Ukoliko to nije slučaj,mora se predvidjeti pumpa za prepumpavanje kanalizacije.
 - Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom odlukom o javnom kanalizacionom sistemu (službeni list Crne Gore-opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013).
 - Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda ili kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.

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





**CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA**

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: UP/I 05 - 156/2015

Kotor, 29.10.2015.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor br.0303-12284/2015 radi izdavanja uslova za dobijanja Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na kat.parc 1005 K.O Dobrota I, a na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list Crne Gore« br. 49/10) a u vezi sa članom 196. i članom 200. Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list RCG« br. 60/03, »Sl. list Crne Gore« br. 32/11), izdaje sljedeće:

**RJEŠENJE
o konzervatorskim uslovima
za izgradnju objekta na kat.parc 1005 K.O Dobrota I**

I

1. Gradnju novog objekta predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja.
2. Arhitektonske karakteristike objekta treba da odgovaraju karakteristikama tradicionalne arhitekture u pogledu volumena, oblikovanja otvora, obrade fasada, izgleda krova , s obzirom da se u neposrednoj blizini nalazi kuca spratnosti P+1.
3. Ukoliko se planira spoljašnje stepenište, ono može biti samo prislonjeno, jednokrako, za komunikaciju od nivoa prizemlja do prvog sprata. Za ostale vertikalne komunikacije planirati stepenište unutar objekta.
4. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu.

II

Po izradi Projekta u skladu sa navedenim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Kotor, dužnost je vlasnika da urađeni projekat dostavi na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor. Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

30.10.15

03-12284	15
----------	----

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, zahtjevom za izdavanje uslova za izgradnju objekta na kat.parc 1005 K.O Dobrota I .

U sprovedenom postupku, nakon uvida na terenu , uvida u Izvještaj sačinjen od strane Sofije Hajrizaj, dipl.ing.arhitekture i Gordane Franović ,dipl.ist.umjetnosti-konzervatora kao i uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje obratio se Upravi za zaštitu kulturnih dobara-područna jedinica Kotor, aktom broj 0303-12284/15 od 8.09.2015. godine za izdavanje Smjernica za izgradnju objekta na kat.parc.1005 K.O Dobrota.
- Predmetna lokacija nalazi se ispod magistrale u Dobroti ,tačnije u dijelu Kamenarovići . U neposrednoj blizini predmetne parcele nalazi se kuća rađena u tradicionalnom duhu, spratnosti P+1 i po vertikali podjeljena na dva dijela (2 vlasnika).

Imajući u vidu navedeno, a u cilju očuvanja urbanističkih i ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora koji predstavlja integralni dio Prirodno i kulturno- istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu Svjetske baštine UNESCO-a, potrebno je pridržavati se konzervatorskih uslova prilikom izrade projektne dokumentacije.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim Urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103. stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovih Konzervatorskih uslova ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istih, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Obrađivači:

Gordana Franović, dipl.ist.umjetnosti-konzervator
Sofija Hajrizaj , dipl.ing.arhitekture

Dostaviti:
podnosiocu zahtjeva
u spise predmeta
a/a

