



Priloga
D. Heber

Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-13752/15
Kotor, 16.10.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Nedović Radoslava, 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, 35/13, 39/13 i 33/14) i UPN Lastva Grbaljska ("Sl.list RCG"- OPŠTINSKI PROPISI br.27/05) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na urbanističkoj parceli UP 74 koja se sastoji od dijela katastarske parcele 956 KO Lastva.

1. Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela **UP 74** se sastoji od dijela katastarske parcele **956 KO Lastva**.

2. Namjena objekta:

Namjena parcele je **STANOVANJE**. U zoni individualnog stanovanja mogu se graditi samo individualni stambeni objekti i objekti uključeni u turističku ponudu (vile, apartmani...).

Na jednoj parceli može se graditi samo jedan stambeni objekat.

Uz objekte stanovanja na parceli se mogu graditi i drugi objekti spratnosti prizemlje, i to:

- pomoćni objekti (garaže, spremišta, drvarnice...),
- ekonomski objekti (šupe, ljetnje kuhinje, sjenici...) objekti,
- poslovni prostori (krojačka, frizerska, obučarska i fotografska radnja, prodavnice, kafei...).

Ovi objekti sa stambenim objektom treba da čine stambenu i ekonomsku cjelinu. U zoni stanovanja ne mogu se graditi pomoćni i ekonomski objekti sa izvorom zagađenja.

3. Spratnost objekta, gabariti:

Planirani urbanistički parametri su:

- indeks zauzetosti (Iz) do **30%**;
- indeks izgrađenosti (Ii) do **1**;
- spratnost **S+P+Pk** ili **S+P+1** za nagnute terene, ili **P+1+Pk** za ravne terene;

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je **30%**.

Minimalna visina etaže za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m.

Površina urbanističke parcele iznosi **cca 740,0m²**. Stvarna površina parcele će se odrediti nakon parcelacije prema Planu.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz UPN Lastva, i koordinate karakterističnih tačaka UP.

5. Građevinska i regulaciona linija:

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije je **5,5m**.

Minimalno rastojanje objekta od granice parcele na kojoj se predviđa izgradnja objekta je **3,0m**, a od granice parcele na kojoj se ne planira izgradnja objekta je **1,5m**. Udaljenost ekonomskih objekata od susjedne parcele je **5,0m**.

6. Nivelacione kote objekta:

Kota objekta zavisi od kota pristupne ulice, okolnog terena i postojećeg objekta.

7. Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:

Objekat graditi od savremenih materijala, fasadu bojiti svjetlijim tonovima. Oblikovanje objekta prilagoditi karakteru ambijenta. Poželjno je korišćenje građe koja je prirodna i autohtona, ali i znalacka 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. Krov je kos, dvovodan ili složen, pokrivač „kanalica“ ili „mediteran“ crijep, nagib od 21° do 26°.

8. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:

Objekat orijentisati u skladu sa oblikom parcele i u odnosu na strane svijeta.

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 jesenjima (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 Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni 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 ovu vrstu objekta nije potrebno pribavljati uslove za zaštitu životne sredine.

13. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:

Na parceli se moraju obezbijediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu 1 parking ili garažno mjesto po smještajnoj jedinici. Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava urbani red u uličnom potezu.

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

Kolski prilaz parceli se ostvaruje preko saobraćajnice na jugoistočnoj strani parcele. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 3,0m. Pješaćki prilaz je minimalne širine 1,5m.

15. 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.

16. Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, u skladu sa namjenom objekta.

17. Uslovi protivpožarne zaštite:

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

18. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:250.

Građevinske parcele mogu da se ograđuju funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može maksimalno biti 1,4m. Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozirane), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen, opeka). Zidane i druge vrste ograde postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapija budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu. Bočne i zadnja strana građevinske parcele se mogu ograđivati „živom“ zelenom ogradom i transparentnom ogradom maksimalne visine 1,6m, tako da „živa“ ograda, tj. stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Ograde parcela na uglu ne mogu biti više od 0,9m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvjetnjaci i sl.) i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe i sl.).

19. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

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

20. 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 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Bojana Petković, dipl. inž. arh.

RUKOVODITELJKA ODJELJENJA

Ranka Čatović, dipl. prav.

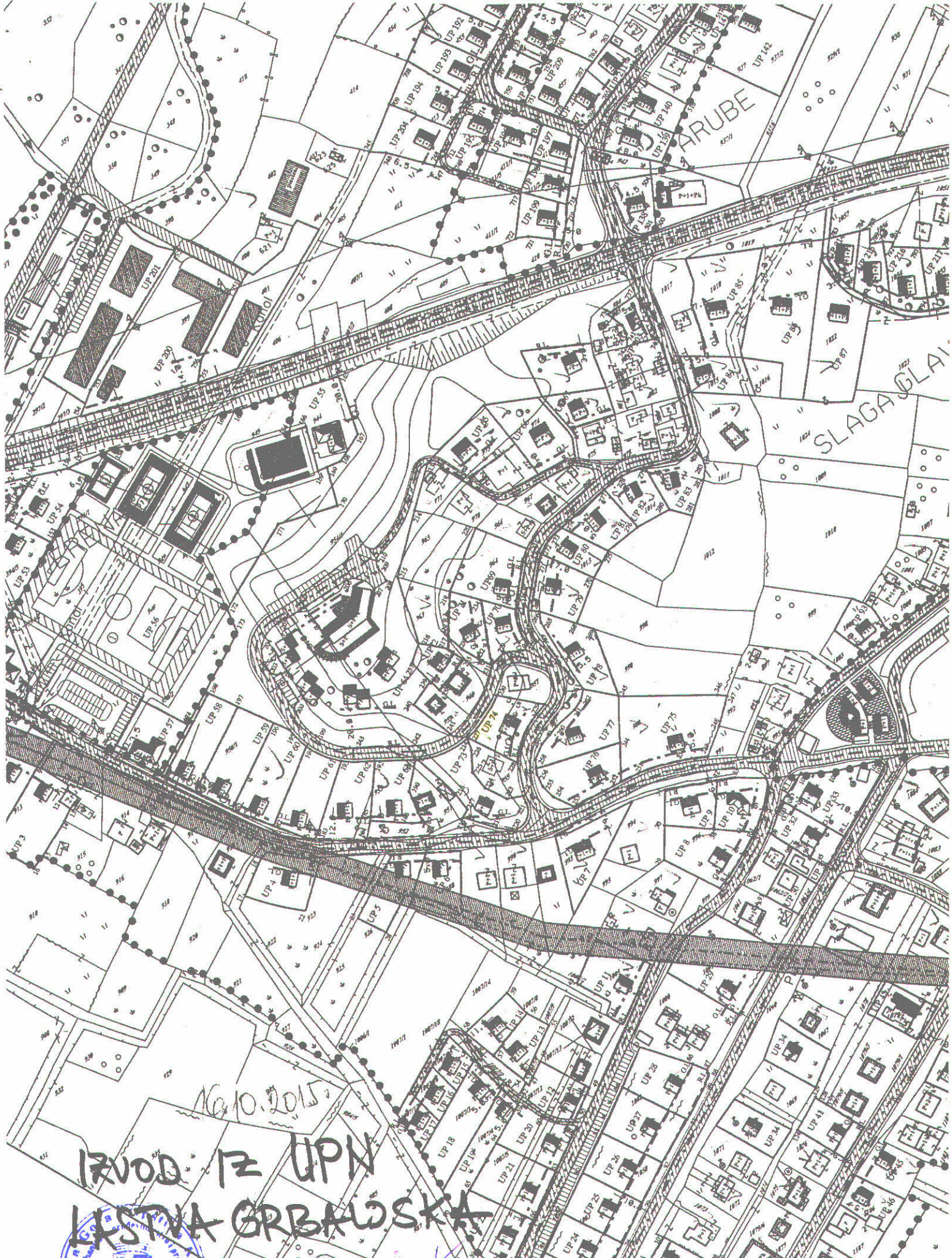


SEKRETARKA

Slavica Vojinović, dipl. pravica

DOSTAVLJENO:

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



16.10.2015

IZVOD IZ UPN
KASTVA GRBALJSKA





KOTORINAJE LP

222			9003,34			3281,10
223			9006,87			3273,01
224			9018,38			3266,37
225			9028,88			3265,63
226			9039,24			3271,89

UP 74

227	479	y	9045,80	648	x	3274,27
228			9019,68			3288,62
229			9037,85			3318,58
230			9056,13			3300,04

UP 75

244	479	y	8997,65	648	x	3241,57
245			9019,14			3355,57
246			8989,34			3400,44
247			8985,89			3404,29
248			8975,00			3391,69
249			8964,85			3377,45
250			8971,84			3362,43
251			8977,05			3345,91
252			8979,98			3330,03

UP 76

252	479	y	8979,98	648	x	3330,03
253			8983,10			3330,83
254			8993,88			3294,36
255			9001,64			3292,75
256			9008,77			3293,73
257			9011,88			3295,43
244			8997,65			3341,57

UP 77

245	479	y	9019,14	648	x	3355,57
244			8997,65			3341,57
257			9011,88			3295,43
258			9016,03			3297,75
259			9020,86			3305,40
260			9024,52			3317,74
261			9026,42			3330,83
262			9028,69			3336,76
263			9033,29			3341,35

UP 78

245	479	y	9019,14	648	x	3355,57
263			9033,29			3341,35
264			9053,92			3341,47
265			9075,57			3342,50



"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: 3902/1

Datum: 26.10.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-13752/15 od 16.10.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat.parc.956 KO Lastva ,izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja sada se vrši iz vodovodnog sistema Lastva Grbaljska koji je u nadležnosti mjesne zajednice.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima vodomjer sa dva ventila(ne koristiti "kugla ventile") smješten u dovoljno velikom šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Preporučuje se da se unutrašnja instalacija razdvoji po stambenim/poslovnim jedinicama i za svaku jedinicu u šahtu postavi poseban vodomjer.
- Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Kada bude građen kanalizacioni sistem će biti separatan (posebni sistemi za atmosferske i otpadne vode) pa u skladu sa tim projektovati unutrašnje instalacije.

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 Vefimir 

Direktor

Roganović Dragan 