



Dr. Milica
Bijović

Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj:0303-15708/15
Kotor, 07.12.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Bigović Dejana i Novke iz Risna, 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 Risan ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 38/11) izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli **UP 191**, koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela **686/1, 686/2 KO Risan I**, i katastarskih parcela **682, 683, 684, 685/1, 685/2 i 685/3 KO Risan I**.

1. Namjena objekta:

Namjena objekta je stanovanje srednje gustine – SS.

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

U prizemnoj etaži ili suterenu objekta moguće je organizovati djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem, usluge, trgovina, ugostiteljstvo, mala privreda sa čistom proizvodnjom koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

U okviru parcele pored stambenog objekta moguće je izgraditi prizemni pomoćni objekat ili garažu, ali da se pri tome ne prekorače zadati maksimalni urbanistički parametri za parcelu.

Prilikom utvrđivanja odnosa stanovanja i poslovanja u objektima voditi računa da se na UP mogu obezbijediti dovoljan broj parking mjesta.

2. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:

Površina UP191 je 3476.00m².

Maksimalni urbanistički parametri za novoplanirane objekte su:

-indeks zauzetosti parcele $I_z=0,3$;

-indeks izgrađenosti $I_i=0,9$;

Maksimalni horizontalni gabarit objekta je 150,00m².

Maksimalna planirana spratnost u okviru ovog tipa stanovanja je tri etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu (S+P+Pk, S+P+1, P+1+Pk, P+2). Maksimalni nazidak potkrovlja je 1,20m.

Ispod objekta moguća je organizacija podzemnih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije - ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Otvoreni (nenatkriveni) bazen, prilikom obračuna indeksa izgrađenosti (I_i) ulazi u obračun BGP sa 50% svoje površine, a sa 100% površine bazena u obračun indeksa zauzetosti (I_z).

Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno. Etapnost građenja treba predvidjeti projektnom dokumentacijom.

3. Građevinska i regulaciona linija

Udaljenost građevinske i regulacione linije prikazana je u grafičkom dijelu plana i definisana koordinatnim tačkama građevinske linije.

Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 1,5m. Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda objekti se mogu postaviti i na granicu parcele i organizovati kao dvojni. Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je min.1,50m, a od stambenog objekta min.2,50m.

Građevinska linija se odnosi na postavljanje objekta. Zbog konfiguracije terena podzide i stepeništa mogu se postavljati i do granice urbanističke parcele koja se poklapa sa regulacionom linijom. Ukoliko konfiguracija odnosno nagib terena dozvoljava da se u okviru podzide koja leži na granici urbanističke parcele formira suterenska etaža ista se može graditi s tim da je isključivo planirana za garažu kojoj se pristupa direktno sa saobraćajnice. Nad ovako postavljenom garažom nema ukrovljavanja niti postavljanja nadstrešnica, pergola i sl., može se koristiti isključivo kao otvorena terasa ili ozelenjeni ravni krov.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio ovih uslova je Izvod iz Izmjena i dopuna DUP Risan: grafički dio – Uslovi za sprovođenje plana, koordinate urbanističke parcele, građevinske linije i tabelarni prikaz urb.parametara po urbanističkim parcelama.

5. Nivelacione kote objekta:

Maksimalna kota prizemlja kod objekata koji imaju podrumsku etažu iznosi 1,0m. Podrumska etaža je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

6. Materijalizacija objekta:

Arhitektura novih objekata mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa korišćenjem transponovanih i proučenih elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materija. Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja i realizacije stvoriće se ukupna dobra slika naselja.

Fasade novih objekata kao i većine postojećih objekata treba da budu obrađene u kamenu (klesani kamen ravnih površina sa uskim fugama) ili brižljivo obrađene malterom koji u završnoj obradi ima svijetle boje. Obrada prozorskih otvora i vrata radi se drvetom ili bravarijom.

Krovni pokrivači predviđeni su od kvalitetnog i trajnog materijala. Nagib krovnih ravni orjentisati u pravcu brdo-more.

Poslovni prostori u objektima moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze.

7. Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta.

Objekat postaviti u skladu sa konfiguracijom terena, predvidjeti dovoljne razmake objekata po izohipsi da bi se izbjegao utisak gomilanja.

8. Meterološki podaci.

Prostor Risna 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 Morinji 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.

9. Uslovi za energetska efikasnost

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje 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 omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

10. 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.

11. Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, shodno namjeni objekta.

11. Uslovi za zaštitu životne sredine.

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

12. Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije

Obavezna je izrada projekta uređenja parcele.

Ograde oko parcele i uređenje dvorišta treba uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje podzida na strmom terenu.

U okviru uređenja parcele mogu se planirati bazeni, dječja igrališta, sportski tereni.

Urbana oprema mora biti projektovana i birana sa velikom pažnjom.

13. Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje automobila obezbijediti na urbanističkoj parceli, u objektu ili u podzemnim etažama, prema normativu za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu.

Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

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

Kolski pristup parceli se ostvaruje preko planirane saobraćajnice sa jugozapadne strane parcele i preko pristupnog puta na sjeverozapadnoj strani parcele.

15. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje.

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

16. Inženjersko-geološki uslovi

S obzirom da se u zahvatu Plana nalaze i tereni sa znatnim ograničenjima (veliki nagibi) za izgradnju objekata, voditi računa da su primjenjeni svi propisi za građenje u seizmičkim područjima i usloviti geomehaničko ispitivanje terena za svaki objekat.

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.

17. Uslovi protivpožarne zaštite:

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

18. 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").

19. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije", za priključak na komunalne instalacije i vodni uslovi 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), potpisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Bojana Petković, dipl. inž. arh.



SEKRETARKA

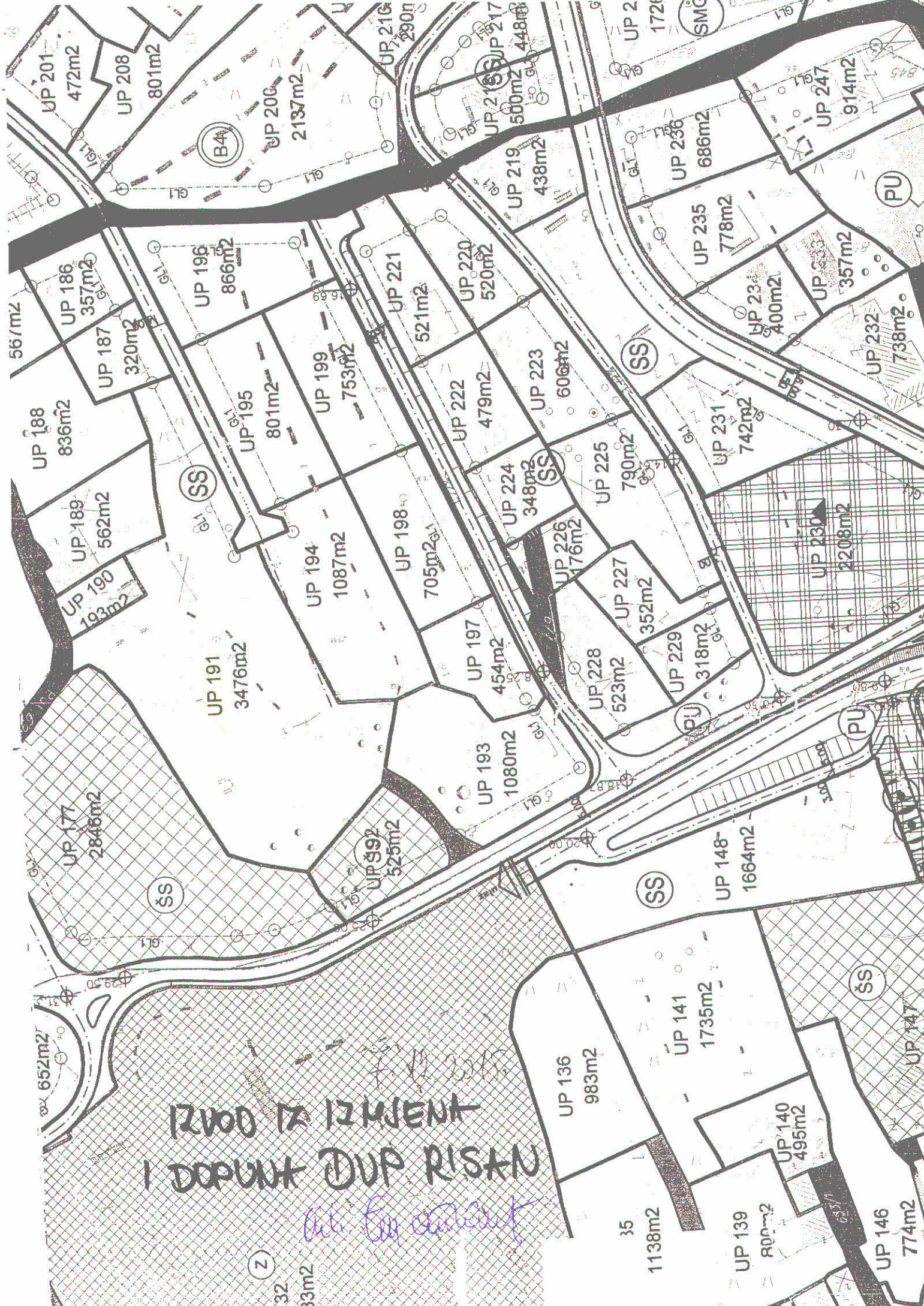
Slavica Vojinović, dipl. pravnik

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Sonja Kašćelan, dipl. pravn.

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
4. JP „Vodovod i kanalizacija Kotor” Kotor
5. Upravi za inspeksijske poslove - Urbanističkoj inspekciji
6. A r h i v i



IZVOO ZA IZMJENI
I DOPUNU DOP RISKU

Aleksandar...

132
183m²

35
1138m²

UP 139
800m²

UP 140
495m²

UP 146
774m²

UP 136
983m²

UP 141
1735m²

UP 148
1664m²

UP 177
2846m²

UP 191
3476m²

UP 189
562m²

UP 188
836m²

UP 186
357m²

UP 187
320m²

UP 196
866m²

UP 199
753m²

UP 195
801m²

UP 194
1087m²

UP 198
705m²

UP 197
454m²

UP 193
1080m²

UP 192
525m²

UP 220
520m²

UP 222
479m²

UP 224
348m²

UP 225
790m²

UP 227
352m²

UP 228
523m²

UP 229
318m²

UP 223
606m²

UP 226
176m²

UP 231
742m²

UP 234
400m²

UP 230
2208m²

UP 236
686m²

UP 235
778m²

UP 233
357m²

UP 232
738m²

UP 217
500m²

UP 219
438m²

UP 216
290m²

UP 221
521m²

UP 201
472m²

UP 208
801m²

UP 206
2137m²

UP 247
914m²

UP 2
172m²

SMC

PU

SS

SS

SS

SS

SS

SS

Z

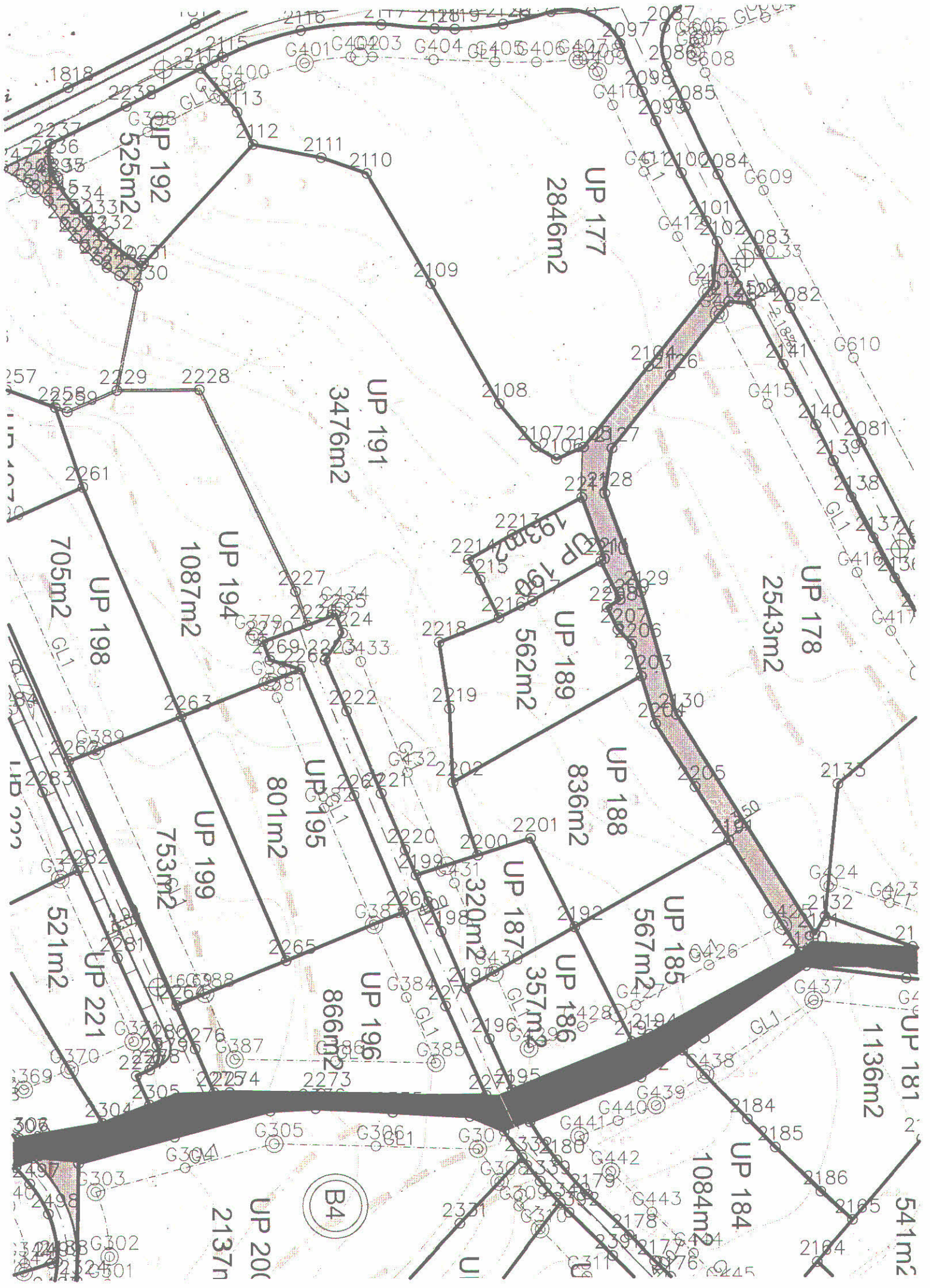
PU

PU

PU

PU

PU



UP 192
525m²

UP 177
2846m²

UP 191
3476m²

UP 178
2543m²

UP 198
705m²

UP 194
1087m²

UP 189
562m²

UP 199
753m²

UP 195
801m²

UP 188
836m²

UP 221
521m²

UP 196
866m²

UP 187
320m²

UP 185
567m²

UP 181
1136m²

UP 200
2137m²

B4

UP 186
357m²

UP 184
1084m²

UP 184
541m²

Novoplanirane urbanističke parcele ,ukupno 32.

Br.UP	Površina UP m ²	Namjena UP	iz	ii	P pod objektom m ²	GBP objekta m ²
178	2543	SS	0,3	0,9	763	2289
180	599	SS	0,3	0,9	180	539
181	1136	SS	0,3	0,9	341	1022
182	541	SS	0,3	0,9	162	487
183	460	SS	0,3	0,9	138	414
184	1084	SS	0,3	0,9	325	976
185	567	SS	0,3	0,9	170	510
186	357	SS	0,3	0,9	107	321
187	320	SS	0,3	0,9	96	288
188	836	SS	0,3	0,9	251	752
191	3397	SS	0,3	0,9	1019	3057
194	1003	SS	0,3	0,9	301	903
195	800	SS	0,3	0,9	240	720
196	865	SS	0,3	0,9	259	778
197	454	SS	0,3	0,9	136	409
198	705	SS	0,3	0,9	211	634
199	753	SS	0,3	0,9	226	678
200	2137	SS	0,3	0,9	641	1923
201	472	SS	0,3	0,9	142	425
202	678	SS	0,3	0,9	203	610
203	629	SS	0,3	0,9	189	566
204	506	SS	0,3	0,9	152	455
208	801	SS	0,3	0,9	240	721
209	370	SS	0,3	0,9	111	333
210	290	SS	0,3	0,9	87	261
217	448	SS	0,3	0,9	134	403
220	520	SS	0,3	0,9	156	468
229	318	SS	0,3	0,9	95	286
240	933	SMG	0,2	0,6	187	560
243	699	SMG	0,2	0,6	140	419
260	5581	T2	0,25	0,6	1395	3349
261	4346	T2	0,25	0,6	1087	2608
Ukupno	35.148				9.884	28.163

Stanovanje srednje gustine (SS)..... 35.244 m²
 Manje gustine (SMG)..... 27.902 m²
 Površine za školstvo i socijalnu zaštitu (ŠS-Grabovac)..... 12.500 m²
 Groblja (GP)..... 2.329 m²
 Arheološki lokalitet Mozaici..... 2.205 m²
 Površine za pejzažno uređenje (PU) 2.545 m²
 Površine za elektroenergetsku infrastrukturu(IOE) 1.093 m²
 Benzinska pumpa (IOG) 877 m²
 Turističko naselje (T2) 9.928 m²
 Planirano je otvoreno parkiranje ukupno 31 parking mjesta.



Crna Gora

OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –2332/15
Kotor, 15.12.2015. 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 **Bigović Dejana** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par.686/1,686/2 **K.O. Risan I (UP 191)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 686/1,686/2** K.O. Risan 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- 2332/15** od 14.12.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 686/1,686/2** K.O. Risan 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 0303-15708/15 od 07.12.2015.** 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.

OBRADIVAČ
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)

Broj:

4691

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Datum:

17.12.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-15708/15 od 07.12.2015 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na kat. parc. 686/1,686/2,682,683,684,685/1,685/2,685/3 K.O.Risan I, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 94/90 mm. Mjesto priključenja će biti definisano kada budu poznate potrebe objekta za vodom.
- 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 i kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
- Eventualno,postoji mogućnost priključenja na kanalizacioni sistem bolnice koji se nalazi uz pristupni put(skica u prilogu).
- 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).

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

mjesto priključenja
na kanalizacioni sistem

