



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303-12175/15
Kotor, 31.08.2012.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Marsenić Gorana, Marsenić Svetlane i Miladinović Gordane, za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju stambenog objekta, a na osnovu i u vezi čl. 62. i čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11,39/13, 33/14) i DUP-a Kavač ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br.4/09) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, na urbanističkoj parceli 903 koju čini katastarska parcela 863/9 KO Kavač.

• **Urbanistička parcela:**

Urbanistička parcela 903 odgovara katastarskoj parceli 863/9, površine 653m², i geodetski definisana koordinata prelomnih tačaka koje su sastavni dio ovih uslova.

• **Namjena objekta:**

Stanovanje

Planirani objekat se nalazi u zoni S5-stanovanje sa sadržajima sporta i rekreacije.

U okviru objekta, u prizemnim etažama ili suteranima, moguće je organizovati djelatnost. Pod tim se misli na djelatnosti koje su kompatibilne sa stanovanjem – usluge, trgovina, ugostiteljstvo i mala privreda sa čistom proizvodnjom, koja ne ugrožava životnu sredinu i funkciju stanovanja.

• **Građevinska i regulaciona linija**

Građevinska linija je prema priloženom Izvodu iz DUP-a Kavač.

Udaljenost objekta od susjedne parcele je minimum 1,5m.

Regulaciona linija prema priloženom Izvodu iz DUP-a Kavač

• **Horizontalni i veritkalni gabarit objekta.**

Prema DUP-u Kavča za planirani lokalitet (S5) a parcele površine od 500 do 700m² površina urbanističke parcele 653m².

Maksimalni koeficijent zauzetosti urbanističke parcele je 0,3, maksimalni koeficijent izgrađenosti je 1 te je maksimalni gabarit objekta 195,9 m², a maksimalna bruto razvijena površina objekta 653m², bez obračuna površina u suterenu.

Ostavlja se sloboda svakom projektantu-arhitekti da u skladu sa željom korisnika razvije osnovu objekta poštujući odrednice ovog Plana o izgrađenosti parcele i date regulacione parametre.

Vertikalni gabarit objekta je maksimum P+2+Pk uz mogućnost formiranja podrumске ili suterenske etaže. Zbog specifičnosti terena suterenske i podzemne etaže ne ulaze u obračun ukupne GBP objekta prilikom određivanja indeksa izgrađenosti. Maksimalna spratnost objekta dobija se kod kombinovanja indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti. U slučaju kad su izabrana oba maksimalna indeksa ne može se dobiti i maksimalna spratnost objekta.

U okviru parcele pored stambenog objekta moguće je izgraditi prizemni pomoćni objekat, ali da se pri tome ne preskoče zadati maksimalni urbanistički parametri za parcelu. Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je minimum 3,0m a od stambenog objekta minimum 2,5m.

- **Nivelacione kote objekta:**

Kote ulaze u objekat, proizilaze iz kote nivelacionog plana, prometne mreže i postojećih objekata kao i kote terena. Iste će se odrediti u fazi glavnog projektovanja.

- **Vrsta materijala i krovni pokrivač.**

Arhitektura objekta može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način. Krov objekta može biti kosi sa maksimalnim nagibom 30 stepeni pokriven kanalicom ili mediteran crijepom, sa elementima terase, balkona, pergole sa maksimalnim nadzirkom 1,5m ili ravni ozelenjeni krovovi ukoliko su objekti terasasto povučeni po terenu (na strmom terenu).

Obrada prozorskih otvora i vrata radi se drvetom ili bravarijom u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

- **Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta**

Objekat je orijentisan zapad-istok.

- **Meteorološki podaci.**

Prostor obuhvaćen DUP-om Kavča 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 25 stepeni C a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7,4 stepena. Srednje godišnja temperatura 15,4 stepena C. Prema apsolutnim količinama padavina Kavač primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiji je grad na Jadranu. 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.

- **Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.**

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

- **Uslovi za zaštitu životne sredine.**

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine;

Uvođenjem adekvatne infrastrukture-voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja;

Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu;

Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora;

Osim uredenog zelenila velike površine pod šumama u okruženju su optimalna zaštita vazduha;

U skladu sa mogućnostima raspoloživog prostora zaštićen je koridor postojećih saobraćajnica.

Neplanskom urbanizacijom izvjesni zagađivači su se našli i u samom naselju (kanalizacija) te ih je neophodno riješiti.

Otpadne vode iz naselja koje se skupljaju u septičkim jamama, kao i atmosferske vode koje se gravitaciono prikupljaju, odvođe se na propisan način kako je to definisano Planom.

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije**

Zelene površine predstavljaju zelene površine javnog korišćenja. Organizuju se na principu manje parkovske površine otvorenog tipa sa popločanim stazama i platoima. Osim dekorativne funkcije, ove površine imaju i rekreativnu funkciju kao mjesta za okupljanje i miran odmor.

Smjernice za uređenje zelenih površina oko objekata centralnih sadržaja:

- koristiti egzote i visokodekorativne autohtone vrste
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu
- voditi računa o vizurama prema objektima
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama
- formirati travnjake otporne na sušu
- objekte parterne arhitekture (staze, platoe, stepeništa) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim (kamen, obluci) i tehnički prilagođenim modernim materijalima.
- predvidjeti fontane
- duž staza i platoa postaviti urbani mobilijar savremenog dizajna uz poštovanje osnovnih tradicionalnih formi
- maksimalno očuvati postojeće kvalitetno i funkcionalno zelenilo
- postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena.

- **Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

Uslovi za obezbjeđenje prostora za parkiranje vozila na urbanističkoj parceli, izvan površina javnog puta je jedno parking mjesto, po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu, ili minimum jedno parking mjesto na 80m², površine poslovnog prostora.

- **Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put**

Objekat se priključuje na planom predviđeni put.

- **Komunalne instalacije.**

Sastavni dio ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanalizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih javnih preduzeća "Elektroprivrede", "Vodovoda i kanalizacije", kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda od Sekretarijata nadležnog za te poslove.

- **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").

- **Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:**

Shodno članu 9. Zakona o zaštiti na radu i zdravlju na radu ("Sl.list CG" br.34/14) pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju ("Sl. List CG" br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite o elementarnim nepogodama ("Sl. list RCG" br. 8/93).

Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog.Ministarstva shodno članu 9 Zakona o zaštiti na radu i zdravlju na radu (" Sl. List CG" br. 34/14).

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele.**

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama i drugim elementima koji čine sklop lokacije, a u duhu su tradicionalne primorske kuće.

U okviru uređenja parcele mogu se planirati bazeni.

U okviru parcele definisati kolski pristup i način parkiranja na parceli, u objektu, u aneks objekta ili u podzemnim etažama ukoliko karakteristike terena to dozvoljavaju.

- **Uslovi za energetske efikasnost:**

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 Dobrete omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

- **Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama:**

Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savladavanje visinske razlike 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.

Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostavi:

- projektnu dokumentaciju - Idejni odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), propisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata.
- tehničku kontrolu projektne dokumentacije s obzirom da je objekat veći od 500 m².

RUKOVOTKINJA ODJELJENJA,

Ljubinka Milić, dipl.ing.arh.



SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Sonja Kaščelan, dipl.prav.



SEKRETAR,

Slavica Vojinović, dipl.prav.



DOSTAVLJENO:

1. Investitoru
2. JP "Vodovod i kanalizacija"
3. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
4. Uprava za inspeksijske poslove-Urbanističkoj inspekciji
5. U spise predmeta
6. 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: 3241/1

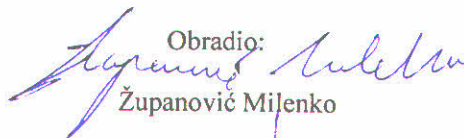
Datum: 11.09.2015

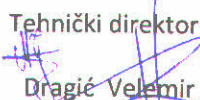
Na osnovu priloženih urbanističko tehničkih uslova Broj:0303-12175/15 od 31.08.2012 god.izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju stambenog objekta na kat.parc. 863/9 KO Kavač ,izdaju se :

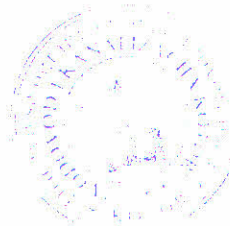
PROJEKTNO- TEHNIČKI USLOVI

- Do izgradnje vodovodnog sistema nema mogućnost priključenja na postojeću mrežu.
- Potrebno je pripremiti za vodovodni priključak da glavni vodomjer sa dva ventila(ne koristiti "kugla ventile") bude smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Ukoliko će biti hidrantska mreža, pored glavnog vodomjera postaviti i poseban za hidrant. Pored toga, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu (npr. kao strujomjeri) za svaku stambenu/poslovnu jedinicu.
- Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda),kada se steknu uslovi.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda koje smetaju izgradnji objekta, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
- Na ovom području ne postoji 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 dostavi građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

Obradio:

Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velemir



Direktor

Roganović Dragan



OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1963/15
Kotor, 29.09.2015. 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 **Marsenić Gorana, Svetlane i Miladinović Gordane** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 863/9 **K.O. Kavač (UP 903)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 863/9 K.O. Kavač**, 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.

(Faint red stamp)

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 1963/15** od 28.09.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 863/9 K.O. Kavač**. 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 0303-12175/15** od **31.08.2015.** 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