



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Kotor, 29.09.2015.
Prešeo: Zlatko

Broj:0303- 12291/15

Kotor, 21.09.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Jugopetrol Ad Podgorica, na osnovu čl. 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 51/08, 34/11,40/11,47/11,35/13, 39/13 i 34/14), DUP-a Škaljara ("Sl.list SRCG" br. 19/89), Izmjena i dopuna DUP-a Škaljara ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 17/08) i čl.196. ZUP-a ("Sl.list RCG" br. 60/03 i " Sl.list CG" br.32/11), donosi:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i izgradnju poslovnih objekata na urbanističkoj parceli koju čini kat.parc.740/1 i djelovi kat.parc.740/2, 405,406 i dio 1323 KO Škaljari I.

• **Urbanistička parcela:**

Urbanističku parcelu čine kat.parc.740/1 i djelovi kat.parc.740/2, 405,406 i dio 1323 KO Škaljari I.

Na urbanističkoj parceli se nalaze postojeći poslovni objekti . Za dio objekta izdata je građevinska dozvola broj 0301-711/88 od 18.07.1988.godine i upotrebna dozvola br.0304-968/88 .

Površina objekta je 560,0m², spratnosti P+1.Ukupna površina objekata za koje je Planom predviđena rekonstrukcija je 1410m².

Na dijelu urbanističke parcele (istočna strana na djelovima kat.parc.740/1,740/2, 405 i 406) predviđena je izgradnja novog objekta, prema grafičkom dijelu Plana, ukupne površine cca 2090m², spratnosti P+1.

Na ovom dijelu urbanističke parcele (kat.parc.740/2) nalazi se poslovni objekat površine 234,0m² , spratnosti P+1, za koji investitor ne posjeduje građevinsku dozvolu i isti nije sagrađen u skladu sa DUP-om Škaljara.

Ukoliko investitor ima namjeru da iste poruši i na mjestu postojećih gradi novi poslovni objekat (totalna rekonstrukcija), potrebno je da podnese zahtjev sa Elaboratom o uklanjanju za koji je urađena revizija sve shodno članu 143 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

• **Namjena objekta:**

Prema DUP- u Škaljara urbanistička parcela je namijenjena za proizvodne i komnalne djelatnosti bez zagađivanja okoline.

• **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Postojeći objekti na kat.parc.704/1 su površine 1063m².

Spratnosti P+1.



Odobrava se njihova rekonstrukcija na kat.parc.704/1 u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

Na dijelu urbanističke parcele (istočna strana na djelovima kat.parc.740/1,740/2, 405 i 406) DUP-om Škaljara predviđena je izgradnja novog poslovnog objekta prema grafičkom prilogu, ukupne površine cca 2090m², spratnosti P+1.

- **Građevinska i regulaciona linija:**

Gravevinska linija objekta je prema skici lokacije koja je sastavni dio ovih uslova, odnosno 1,50m od regulacione linije..

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i urbanističke parcele i prikazana je na grafičkom prilogu koji je sastavni dio ovih uslova.

Nivelacione kote objekta:

Kota ulaska u objekat proizilazi iz nivelacionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju.

Zadržava se nivelaciona kota postojećih objekata.

Kota ulaska u objekat ne smije biti niža od kote nivelete javne saobraćajnice.

Nivelacija svih površina je orijentaciona, kroz izradu tehničke dokumentacije ona se mora preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima.

- **Vrsta materijala za fasadu:**

Težiti u očuvanju autohtonih elemenata mediteranskog tipa s kamenom kao osnovno zidno površinom. U novoizgrađenim savremenim ambijentima moguća je upotreba i drugih materijala zidne površine, s tim da budu obrađene tako da što bolje izrade karakter i kolorit podnevlja. Fasadu bojati svjetlijim bojama.

- **Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni:**

Krov dvovodan sa maksimalnim padom krovnih ravni 23 stepeni ili ravan. Krovni pokrivač kosih krovova mediteran crijep ili kanalica.

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

Objekat je orijentisan istok-zapad.

- **Meteorološki podaci.**

Prostor obuhvaćen DUP-om Škaljara 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 Škaljari 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.

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

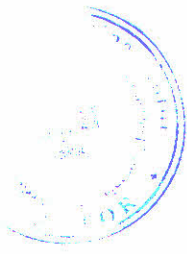
Prema karti seizmičke mikroneonizacije teren Škaljara se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

- **Uslovi za zaštitu životne sredine.**

Bliže uslove za zaštitu životne sredine pri projektovanju objekta investitor je obavezan da pribavi od Sekretarijata za zaštitu prirodnog i kulturnog baštine.

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

Naglom urbanom gradnjom došlo je do intezivnog pretvaranja zelenih površina u betonirane i izgrađene površine, te se javlja sve veća potreba zaštite zelenih površina u cilju zaštite



pejzaža i životne sredine. Nesmiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimе naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagađenja.

Procenat nezastrtih, zelenih površina mora biti najmanje 30%.

Plan zelenih površina se odnosi na autohtoni prirodni predio i antropogeni predio. Prirodni predio je sačuvao u većoj mjeri svoje prirodne karakteristike sa autohtonomvegetacijom i njega treba kao takvog sačuvati kao biološko uporište grada i element kontakta sa neurbanizovanim pejzažom.

Zelene površine u okviru urbanističke parcele treba rešiti funkcionalno i racionalno pri čemu se nesmije zaboraviti na njegovu estetsku komponentu. travnatim površinama pripada jedno od vodećih mjesta u vrtu. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzije u odnosu na vrtni prostor, boji i oblicima.

- ***Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:***

Moguće je garažiranje i parkiranje na urbanisitičkoj parceli po principu jedno parking mjesto na 80m² BRGP.

Uz urbanističku parcelu planiran je javni parking prostor koji investitor može koristiti po Zakonom definisanom zakupu.

- ***Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put:***

Objekat se priključuje na postojeće i planom predviđene saobraćajnice.

- ***Uslovi za priključak na komunalne instalacije:***

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

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

Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi eleaborat o uredjenju gradilišta u skladu sa posebnim Zakonom shodno članu 10 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.

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 energetska 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 zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi Škaljara omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

Potrebe za geološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:

Pri izgradnji novih objekata prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG" br.28/93,27/94,42/94 i 26/07) izraditi projekat geoloških istraživanja za predmetnu lokaciju i elaborate o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Prema DUP-u Škaljara predmetni lokalitet ima:

- Litološki sastav: Glina,Drobina,Trošni fleš.
- Stepen stabilnosti terena: uslovno stabilan.
- Dubina do nivoa podzemnih: voda 1,5 do 4,0m.
- Nosivost tla (kN/m²):120-200.
- Način temeljenja – plitko.

• **Mogućnost fazne gradnje:**

Ukoliko investitor ima potrebu moguća je fazna gradnja objekta koja će se definisati kroz glavni projekat.

• **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 savlađivanje 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.

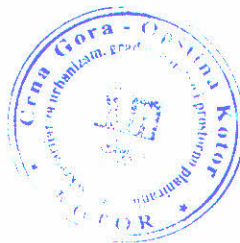
Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostavi:

- 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.

Napomena: Investitor je u obavezi da do podnošenja zahtjeva za izdavanje odobrenje za građenje riješi imovinsko pravno pitanje za cijelu urbanističku parcelu.

Rukovoditeljka odjeljenja,
Ljubinka Milić, dipl.ing.arh.

Rukovoditeljka odjeljenja,
Ranka Čalović, dipl.prav.



SEKRETARKA,
Slavica Vojinović, dipl.prav.

DOSTAVLJENO:

1. Investitoru
2. Upravi za inspeksijske poslove - Urbanističkom inspektoratu
3. JP "Vodovod i kanalizacija"
4. Sekretarijat za razvoj preduzentištva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Sekretarijatu 03
6. A r h i v i



Crna Gora

OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –2014/15

Kotor, 08.10.2015. 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 **AD Jugopetrol** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 740/1, 740/2, 405, 406 **K.O. Škaljari I** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 740/1, 740/2, 405, 406 K.O. Škaljari 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.

08.10.2015. 15:00

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 2014/15** od 07.10.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 740/1, 740/2, 405, 406 K.O. Škaljari 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 0303-12291/15 od 21.09.2015.** 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
Budišlav Vasić

SEKRETAR

Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. 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: 375A/1

Datum: 15.10.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br.0303-12291/15 od 21.09.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za rekonstrukciju i izgradnju poslovnih objekata na kat.parc. 740/1,740/2,405,406 ,1323 K.O.Škaljari I, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 74/78 mm.
2. **S obzirom da se na predmetnoj parceli 1323 KO Škaljari I nalazi vodovodni cjevovod neophodno je ispoštovati zaštitne zone cjevovoda širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda.**
To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona. Isto tako potrebno je voditi računa o stabilnosti terena ukoliko se planira vršiti otkop neposredno ispod cjevovoda.
3. 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.
4. Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
5. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće, prema važećem cjenovniku.
6. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
7. Za sada ne postoji mogućnost priključenja na 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 ima građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.

Obradio:


Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velemir


Direktor

Roganović Dragan
