



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303-120/15
Kotor, 16.02.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, postupajući po zahtjevu Čoso Miša iz Kotora, za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, a na osnovu čl. 62. i čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 23/13) izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju na urbanističkoj parceli 1734 koju čini kat.parc.2371 KO Dobrota I.

• **Urbanistička parcela:**

Prema Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrote urbanistička parcela 1734 nalazi se u zoni stanovanja male gustine SMG1. Urbanističku parcelu čini kat.parc.2371 KO Dobrota I. površine 259,54m². Formirati urbanistiku parcelu prema Izvodu iz Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote, prema kordinatama koje su sastavni dio ovih uslova.

Na urbanističkoj parceli se nalazi postojeći stambeni objekat površine 94,0m², spratnost Po+P. Pošto investitor izrazio želju da isti poruši i na mjestu postojećeg sagradi novi objekat, potrebno je shodno članu 143 Zakona o uređenju prostora i izgradnju objekata, da podnese zahtjev sa Elaboratom o uklanjanju za koji je urađena revizija.

• **Namjena objekta:**

Stanovanje male gustine SMG1.

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

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

uslužno zanatstvo (pekarske, poslastičarske, obućarske, 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 (biljar sale, kladionice i sl.);

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

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

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

uslužni servisi (bravarske, automehaničarske, autolimarske i druge zanatske radionice, autoperionica, 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 obezbjeđiti 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, drvvara.

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

- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Horizontalni gabarit objekata zavisi od površine urbanističke parcele i zadatih indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Postojeći objekat na parceli može se dograditi ili nadzidati do maksimalnih parametara definisanih planom.

Za stanovanje male gustine SMGI prema tekstualnom dijelu plana, zauzetost urbanističke parcele može biti maksimalno 40%, a maksimalna koeficijent izgrađenosti 1.2 od površine urbanističke parcele.

Površina urbanističke parcele je 259,54m² pa je prema zadatim koeficijentima moguća maksimalna površina pod objektom 104,00m² ili bruto razvijena građevinska površina 311,45m².

Vertikalni gabarit planiranog objekta je za stanovanje SMGI je P+2, uz mogućnost korišćenja tavanskog prostora za stanovanje (tavan nije etaža).

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun bruto razvijene građevinske površine sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim iznosima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

- **Građevinska i regulaciona linija:**

Građevinska linija objekta je prema Izvodu iz izmjena i dopuna DUP-a Dobrote, koji je sastavni dio ovih uslova, odnosno zadržava se građevinska linija postojećeg objekta.

Udaljenost objekta od susjednih urbanističkih parcela je 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,00m ili više, odnosno 1,5m, ako je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 1,5m ili više.

Udaljenost objekta od bočnih susjeda se zadržava.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i urbanističke parcele i prikazana je na izvodu iz Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote, koji je sastavni dio ovih uslova.

- **Nivelacione kote objekta:**

Kote ulaska u objekat proizilazi iz nivelacionog Plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata kao i kote trena u neposrednom okruženju. 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.

Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od nivelete pristupne saobraćajnice.

Kota poda prizemlja može biti najviše od 1,0m viša od kote pristupne saobraćajnice. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,50m, savladava se unutar objekta.

Ukoliko je saobraćajnica ili drugu javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kote nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

- **Vrsta materijala za fasadu:**

Gradnje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciju starih treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele ili obložene kamenom. Primarni pravac gradnje je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovde se pri tom ne misli na puklo kopiranje prošlosti već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

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

Krov objekta projektovati kao kose (viševodan) sa nagibom od 16 do 23stepeni ili ravan.

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

Objekat je orijentisan istok - zapad.

- **Meteorološki podaci:**

Prostor obuhvaćen Izmjenom i dopunom DUP-om Dobrote ima sva obeležja sredozemne klime koju karakteriše blagi vrlo kišovit 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 Dobrota primi godišnje preko 2000 MM i najkišoviti je grad na jadrani. 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 mikrozonizacije teren Dobrote se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

- **Uslovi za zaštitu životne sredine:**

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti životne sredine ("Sl.list CG" br. 48/08).

- **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. Ne smiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimе naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagadenja.

Zelene površine u okviru urb.parcele treba rešiti funkcionalno i racionalno pri čemu se ne smije zaboraviti na njegovu estetsku komponentu. Travnim 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. Posebnu grupu biljaka čine puzavice. Njima se obogaćuju fasade kuće, potporni zidovi i drugi vertikalni elementi u vrtu.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.

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

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila obezbjeđuje se na sopstvenoj parceli ili na javnim površinama putnog pojasa koje su Planom predviđene za parkiranje, uz prethodni dogovor sa lokalnom samoupravom prema sledećim kriterijumima: za stanovna je jedno parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici; ugostiteljstvo i stanovanje sa ugostiteljstvom jedno parking mjesto na 50.0 m izgrađene površine; administrativno poslovna namjena jedno parking mjesto na 80.0m2 neto etažne površine.

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

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

Objekat se priključuje na postojeći i Planom predviđeni put kroz naselje.

- **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").

- **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 prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:**

Shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG" br. 79/04) pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektним 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 eleaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog.Ministarstva Shodno članu 8 zakona o zaštiti na radu ("Sl. List RCG" br. 79/04).

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. Sve potporne zidove obraditi u kamenu.

Ograda se postavlja iza regulacione linije. Ograde ne smiju biti visoke osim ako ujedno služe i kao potporni zid na izrazito strmim parcelama. Primjenjivati kamena i betonska podnožija visine 60cm-80cm ostatak ograde od drveta, metala ili žive ograde.

- **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 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

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

Shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG" br. 79/04) pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektним zadatkom.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postapiće 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 eleborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva Shodno članu 8. zakona o zaštiti na radu ("Sl. List RCG" br. 79/04).

• **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, stariji 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.

• **Mogućnost fazne gradnje:**

Po zahtjevu investitora moguća je fazna gradnja koja će se definisati kroz glavni projekat.

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), potpisan shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

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

Samostalna savjetnica II,
Jelena Perović Samardžić, dipl.prav.



SEKRETARKA,
Slavica Vojinović, dipl.prav.

DOSTAVLJENO:

1. Investitora
2. JP "Vodovod i kanalizacija"
3. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
4. Urbanističkoj inspekciji
5. U spise predmeta
6. Arhivi



NO MOPEL



"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: 588/1

Datum: 05.03.15

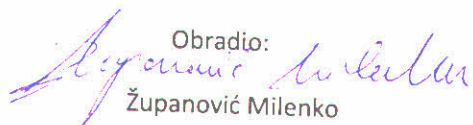
Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303- 120/15 od 16.02.2014, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju na kat. parc. 2371 KO Dobrota I, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 66/62 mnm.

- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila 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.
- 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 Velimir



Direktor

Roganović Dragan





Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –339/15
Kotor, 09.03.2014. 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 **Ćoso Miša** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 2371 **K.O. Dobrota I (UP 1734)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 2371 K.O. 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- 339/15** od 06.02.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 2371 K.O. 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 0303-120/15 od 16.02.2015. 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

SEKRETAR

Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi