



Crna Gora
O P Š T I N A K O T O R

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-3506/15
Kotor, 27.03.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, po zahtjevu „MK Property Care Manegment LTD”, na osnovu čl.62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 47/11,35/39,39/13 i 33/14) i DUP-a Morinj (“Sl.list CG” – Opštinski propisi br 4/09) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju stambenog objekta na urbanističkoj parceli a79 koja se sastoji iz dijela kat.parcele 1122 KO Morinj. Objekat mora da zadovolji uslove za pripadajući blok (Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i urđenje prostora)

1. Urbanistička parcela:
Urbanistička parcela a 79 mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom – indeks zauzetosti $I_z=0.30$, indeks izgrađenosti $I_i=0,8$,
2. Namjena objekta:
Planirani objekat je stambeni.
3. Spratnost objekta, gabariti:
Urbanistička parcela a79 koja je predmet ovih UT uslova, iznosi površine cca 565m². Maksimalna spratnost objekata je P+1+Pk , ukupni gabarit objekata je maksimalno 141 m², a ukupna BRGP objekta je 452 m². Maksimalna spratnost objekta, definisana ukupnim brojem svih etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne (tabela 24 i grafički prilog Plan regulacije i nivelacije. Definisana je i minimalna spratna visina od 3,0m).
Površina garaže ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko visina garaže nije veća od 2,4m.
Na parcelama čiji je nagib od 10° predlaže se izgradnja objekata koji kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Takođe se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0m do 5,0m.
Stambeni objekti u okviru obuhvata granica DUP-a grade se uglavnom kao slobodnostojeći objekti, osim kada je parcela veličine između 300-400m², na kojima se mogu graditi i objekti u nizu. Ako na parcelama preko 400m² se grade objekti u nizu, potrebna je saglasnost vlasnika - korisnika susjedne parcele, a urbanistički parametri se povećavaju do 10% u odnosu na parametre date za pripadajući blok.
4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:
Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod DUP-a Morinj
5. Građevinska i regulaciona linija:
Građevinska linija je od puta je prema izvodu iz Plana ,
Za slobodno stojeći objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1.5m, sa tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada min.1.5m, ili
 - minimalno 2,5m, sa tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada min.0.0m.
- Za dvojne objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3.0m.
- Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1.5m.
- Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova) mogu da pređu građevinsku liniju prema prednjem dvorištu (prema ulici) 1.2m, na visini iznad 3.0m, ali ukupna površina konzolnog dijela ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja, i to samo u slučaju ako zgrada nije postavljena na regulaciji saobraćajnice, odnosno kad se građevinska i regulaciona linija poklapaju.

Prilikom rekonstrukcije objekta obavezno poštovati građevinsku liniju i udaljenost od susjeda

6. Nivelacione kote objekta:
Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelacionog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kota terena.
Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2m više od nulte kote, a za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje) kota prizemlja je maksimalno 0,2m iznad kote trotoara. Svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,2m, savladava se unutar objekta.
Za objekte na strmom terenu(naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,2m, od kote nivelete javnog puta.
7. Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:
Objekat graditi od savremenih materijala, fasadu bojiti svjetlijim tonovima. Krov ravan ili kos, oblikovanje objekta prilagoditi karakteru ambijenta.
Fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bele ili obložene kamenom. Na novim zgradama mogu se upotrijebiti veći prozori, ili se može ugraditi više prozora odjednom, ali ih treba rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Otvori iz vrata trebalo bi da budu od isključivo bijelih materijala, uz mogućnost postavljanja škura u bijeloj boji.
Krov objekta projektovati kao kod (viševodan) sa nagibom 16% do 23%.Nazidak max 1,8m
8. Orijehtacija objekta u odnosu na strane svijeta:
Objekat orjientisati sjever - jug.
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 jesenjim (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. Uslovi za zaštitu životne sredine:
Nema posebnih uslova zaštite životne sredine
12. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:
Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na parceli, unutar objekta
- za stanovanje - 1,5 PM po jednoj stambenoj jedinici

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

13. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:
Objekat se priključuje na postojeću saobraćajnicu
14. Uslovi za energetska efikasnost:
Za sve objekte sugeriše 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.
15. Uslovi protivpožarne zaštite:
Projektom predvidjeti višestepeni sistem protivpožarne zaštite zgrada shodno tehničkim propisima za ovu vrstu objekata.
17. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:
Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200 (1:250). Slobodne površine na parceli se ozelenjavaju i hortikulturno uređuju i opremaju urbanim mobilijarom.
Kod oblikovanja javnih prostora treba paziti na primjenu elemenata koji pripadaju istoj cjelini (klupe za sjedenje, posude zacviječće i biljke, zidovi, osvjetljenje...) U tom smislu, treba osvetljavati tipične lokalne materijale (npr.kamene zidove), ili estetski materijal, koji je u skladu sa ukupnim turističkim ciljem (npr.ulične svetiljke od livenog gvožđa).
Kod formiranja zelenih površina i sađenja drveća i žbunova treba koristiti domaće- mediteranske biljke.
18. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:
Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije" i Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj za priključak na komunalne instalacije, Sekretarijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine.
19. 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, i Izvještaj o reviziji projektne dokumentacije, shodno članu 86 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Dobrila Maslovar, dipl. ing. arh.

SAMOSTALNI SAVJETNIK II

Aleksa Blagojević, dipl. pravnik

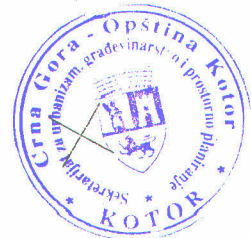
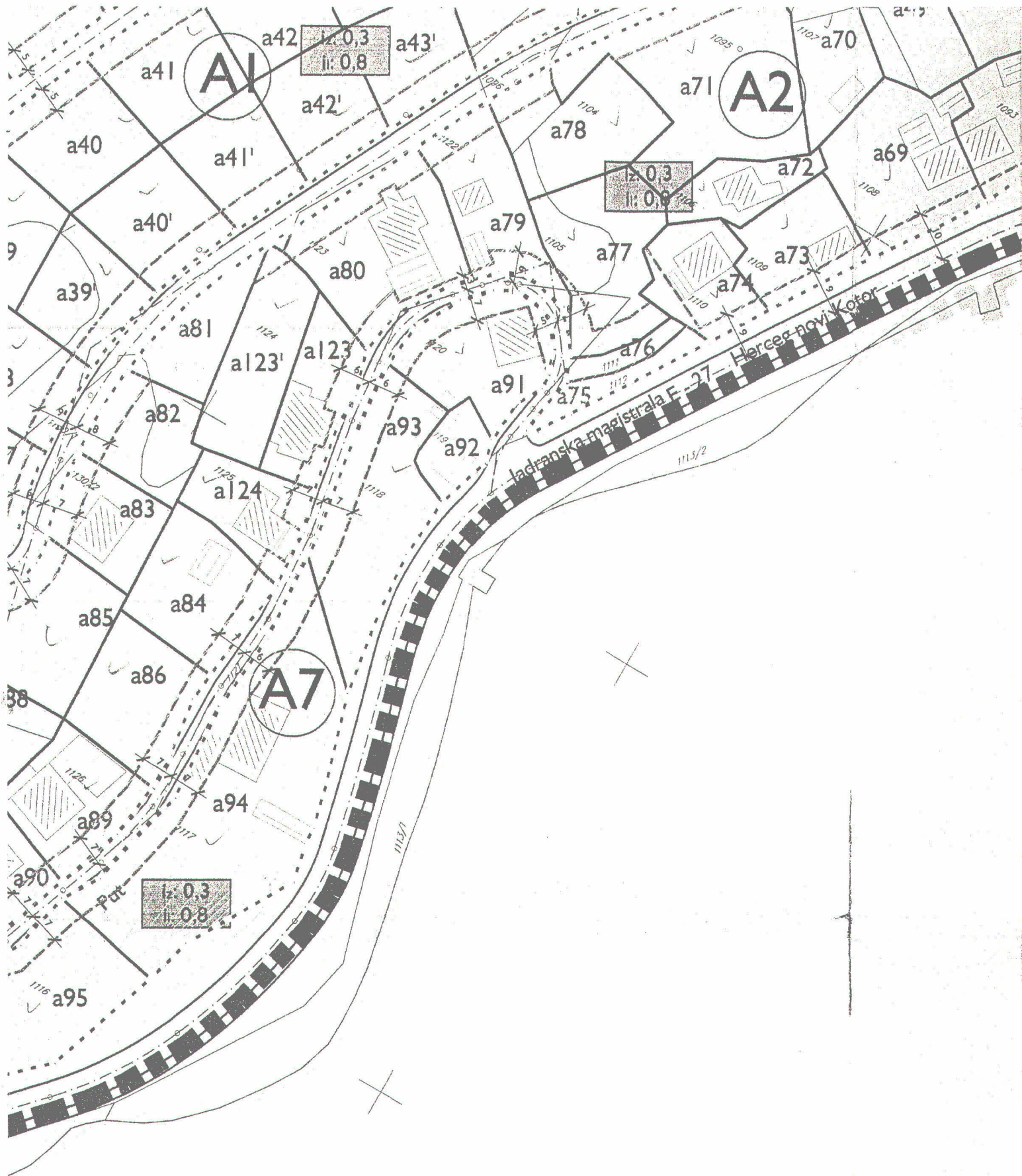


SEKRETARKA

Slaviča Vojinović, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanim
2. Građevinskoj inspekciji
3. Sekretarijatu 03
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. JP "Vodovod i kanalizacija"
6. EP Crne Gore - "Elektrodistribucija" Kotor
7. Arhivi





Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –509/15
Kotor, 02.04.2015. 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 **MK Property Care LTD** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 1122 **K.O. Morinj (UP 79 a)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1122 K.O. Morinj**, 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. odn. Pravilnika.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-509/15** od 01.04.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 1122 K.O. Morinj**. 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 0303-3506/15 od 27.03.2015. 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.

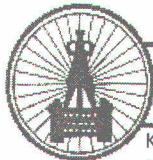


DOSTAVLJENO:

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

Broj: 1044/1

Datum: 27.04.2015 07.04.15

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-3506/15 od 27.03.2015, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za rekonstrukciju objekta na kat. parc. 1122 KO Morinj, izdaju se :

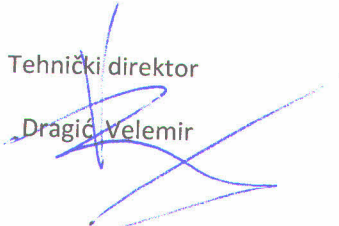
PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- S obzirom da se distributivni cjevovod nalazi u veoma lošem stanju, vodosnabdijevanje je moguće samo do 30 mm.
- Snabdijevanje iznad navedene kote je moguće samo pomoću uređaja za podizanje pritiska.
 - 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.
 - Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda ili kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
 - Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno.

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

