

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>Broj.0303 –386/19</u> Kotor <u>19.02.2019</u>	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18 i 63/18) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 68/17) i podnijetog zahtjeva od strane " Binbrook " Doo Budva izdaje	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za izgradnju turističkog objekta objekta (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji <u>UP106 blok 2</u>, koju čine katastarska/e parcela/e dio <u>kat par 514</u>, KO Prijeradi, u zahvatu plana LSL Grbalj I("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 14/10)	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	" Bin Brooka " Doo Budva
6	POSTOJEĆE STANJE Opis lokacije - izvod iz planskog dokumenta Katastarska parcela je u listu nepokretnosti je označena kao njiva 2 klase	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	TURIZAM Planirani objekat je turističke namjene. U turističkim naseljima se mogu graditi stambeno turistički objekti vile.Veličina namjenjene parcele namjenjene izgradnji stambeno turističkog objekta i vila mora biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su uslovljeni konkretnom namjenom objekta , kao i prateće sadržaje uz poštovanje urbanističkih parametara.Dozvoljena izgradnja isključivo slobodno stojećih objekata. Na parcelama sa namjenom turističkog naselja može se graditi: Stambeno-komercijalni objekat(stambeni objekat sa sobama za izadavanje, komercijalni sadržaji isključivo ugostiteljskog karaktera) Drugi objekti na parceli (prateći objekti kao što su garže , nadstrešnice za bazen, nadkrivene terase i sl) Površina drugih objekata ulazi u BRGP ukoliko spratna visina prelazi 2,4 m Maksimalna spratnost drugog objekta je P (prizemlje),bez mogućnošću korišćenja potkrovlja . Maksimalna visina slemena ovih objekata je 4,5m. Nije dozvoljena izgradnja Poslovnih objekata Objekata servisno-uslužnih djelatnosti(benziške stanice, perionice vozila i sl)	

	Objekti proizvodnog zanatstva
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela 106 u bloku 2 se sastoji od dijela <u>kat par 514</u> KOPrijeradi
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Građevinska linija prema izvodu iz Plana Građevinska linija je od puta na zapadnoj strani udaljena 5,00m od planiranog puta Najmanja moguća udaljenost vila u zoni stambeno turističke namjena i vila je 6,0m, odnosno ½ visine višeg objekta . Objekat ne sme zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja. Najmanje ostojanje osnovnog gabrita objekta i linije susjedne građevinske parcele je Na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije 2,5 m Na dijelu bočnog dvorišta južne odnosno istočne orijentacije 3,0m Minimum 35% površine parcele je neizgrađena, uređena zelena površina.
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Prema karti seizmičke mikroneonizacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Zelene površine na parceli treba da iznose najmanje 10 do 15 m ² po jednom korisniku na parceli pješačke površine su pokrivene ili popločane staze , kao pristupi kućama , trotoari oko kuće i dječija igrališta (djelovi) . Oni iznose 2,0m(za visoke) do 6,0 m ² za niske objekte po jednom stanovniku površine za parkiranje iznose 0-3,75m ² po jednom stanovniku.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina pješačkih staza iznosi 150cm. Savladavanje visinske razlike između pješačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na parceli se može graditi drugi objekti maksimalne visine 2,4 m kao prateći objekat garaža i pomoćni objekat ostava

14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTICU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA	
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTICU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU	
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
	Moguća fazna gradnja	
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Sastavni dio su uslovi od nadležnog organa	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio su uslovi od nadležnog organa	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP106 blok 2
	Površina urbanističke parcele	1551 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,25
	Maksimalni indeks izgrađenosti	06
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	931m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk
	Maksimalna visinska kota objekta	9m od prizemlja objekta do vrha kosog krova
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	1 parking na 50 m ² objekta

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova po urbanističkim uslovima definisanim planom.

Spoljašnja regulacija je data građevinskom linijom, kao što je prikazano na sljedećoj slici i ona se ne može narušiti tj. van njenog okvira se ne može izaći.

Smjernice arhitektonskog oblikovanja

Primarni pravac djelovanja je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Karakteristični elementi su masivni kameni zidovi i kosi dvovodni krovovi nagiba 16° - 25° .

Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi.

Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd.

Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

4.1.2.1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima.

Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

4.1.2.2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja.

Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova

	obrađene. 4.1.2.3. Sprečavanje kiča Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. 4.1.2.4. Upotreba korektivnog zelenila Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl. 4.1.2.5. Upotreba materijala i boja U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela i siva). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. 4.1.2.6. Uljepšavanje javnih prostora Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze). Fasade bi trebalo da budu tradicionalno ne upadljive jednostavne bijele boje ili obložene kamenom . Na novim zgradama mogu se upotrebljavati veći prozori ili više prozora odjednom, alitrebna rasporediti vertikalno i simetrično ih integrisati u fasadu. Otvori za vrata trebalo bi da budu do isključivo bijelih materijala uz mogućnost postavljanja škura u bijeloj boji Krov kos viševodan sa nagibom 16 do 25 stepeni
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	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

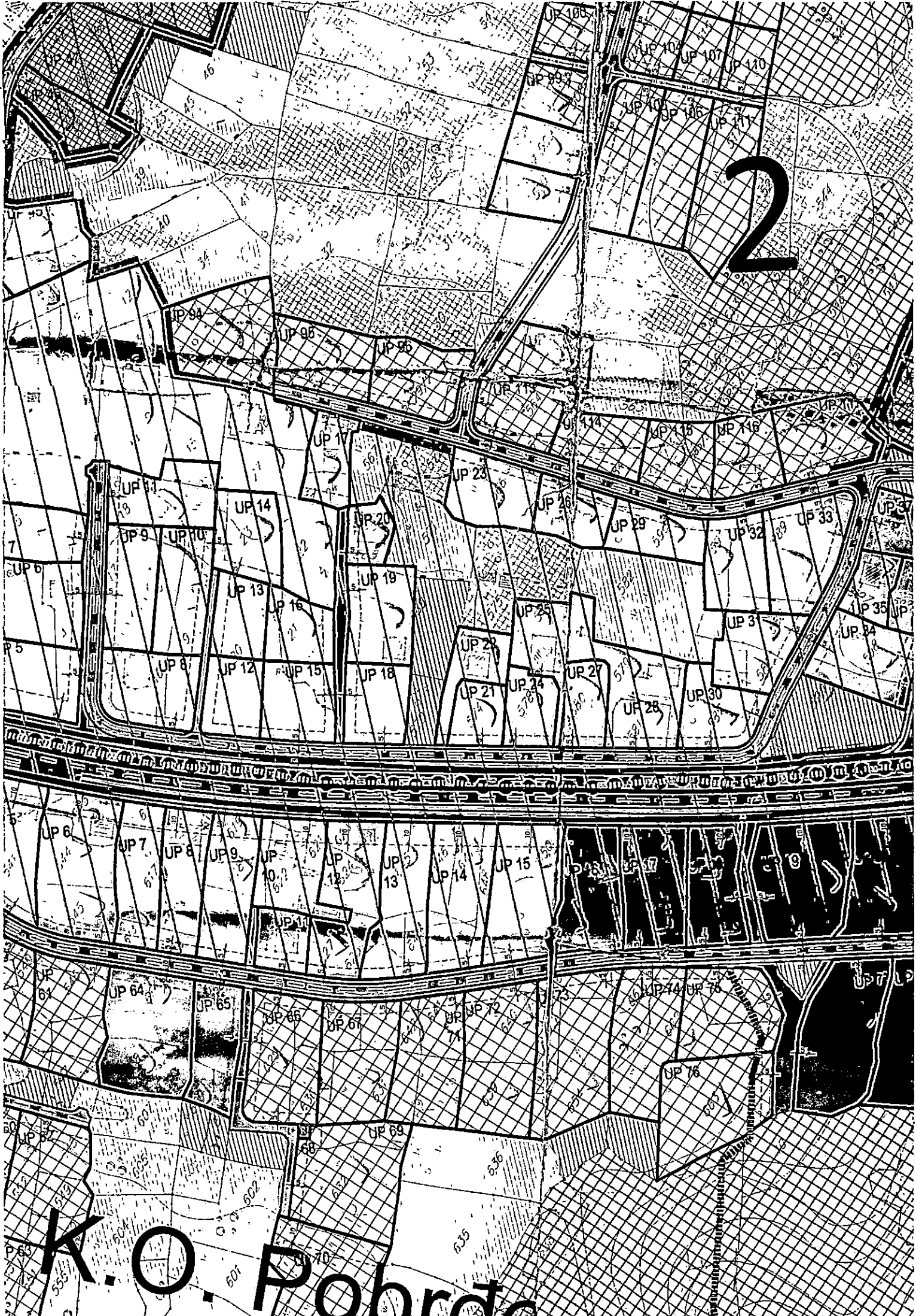
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVACI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrija Maslovar dipl.ing. arch.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Sonja Kasčelan, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETARA Koča Đurišić dipl. prav
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



NAPOMENA

Investitor je u obavezi da riješi imovinsko pravne odnose na urbanističkoj parceli

2



K.O. Pohoda



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ
UP/I br. 1604 –252/19
Kotor, 15.04.2019. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114,115 i 116. Zakona o vodama Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, br.27/07 i »Službeni list CG«, br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/18), čl.18. ZUP-a („Sl.list CG“, br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), čl. 26. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave(»Sl. list OPŠTINE KOTOR“ br. 11/05, 09/07 i 13/11 i Sl.list CG- Opštinski propisi,br.13/11, 01/12, 40/12, 26/13, 36/17) , rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje u ime „Bin Brooka“ d.o.o. Budva u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz turističkog objekta na dijelu kat. par. 514 K.O.Prijeradi (UP 106, blok 2),donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz turističkog objekta na dijelu kat. par. 514 K.O.Prijeradi koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent (»Sl. list RCG“ br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).

Obrazloženje

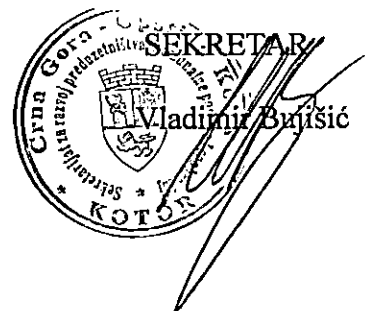
Sekretarijat za urbanizam,gradjevinarstvo i prostorno planiranje,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-252/19 od 19.02.2019. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz turističkog objekta na dijelu kat. par. 514 K.O.Prijeradi. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečišćenje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rješenja. Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor UP/I 0303-386/19 od 19.02.2019. 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:

- ①INVESTITORU
- 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); 505-6022-47 (Atlas banka); 535-5260-13 (Prva banka)
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Broj: 851

Datum: 08.03.19

CRNA GORA
OPŠTINA KOTOR-KOTOR
Građanski birc

Primljeno 11.03. 2019 god

Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

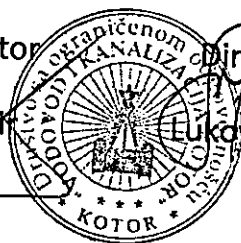
PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:0303-386/19 od 26.02.2019.godine
(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 780 od 04.03.2019 godine).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta na urb.parc./lokaciji UP 106 blok 2 koju čine dio kat.parc. 514 KO Prijeradi (UT uslovi br.0303-386/19 od 19.02.2019 .godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam ,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor)**obavještavamo Vas da do izgradnje novog vodovodnog sistema ne postoji mogućnost priključenja.**

Projekat je potrebno uraditi u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova.

Za službu razvoja
Županović Milenko
Županović Milenko

Tehnički direktor
Dragić Velemir
Dragić Velemir



Direktor
Luković Safet
Luković Safet

DOSTAVLJENO:

- 1.Naslovu
- 2.Arhivi