

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>Broj, 0303 – 1304 i 1305/17</u> <u>Kotor 30.01.2020.</u>	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 i 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 68/17) i podnijetog zahtjeva od strane Stanišić Nika,	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	Za izgradnju objekta (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na dijelu urbanističke parcele/lokaciji <u>470</u> koju čini katastarska/e parcela/edio kat par <u>17 i 18</u>., KO <u>Pobrđe</u>, u zahvatu DUP-a Radnovići ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/12)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Stanišić Niko
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Katastarske parcele se u listu nepokrtetnosti vode kao njiva 2. klase. Na kat par 18 KO Pobrđe postoji objekat za koji je izdata građevinska dozvola 0301-623/2 od 24.06.1986 god	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	U okviru prostora namjenjene za stanovanje moguće je organizovati stalno stanovanje, sobe za izdavanje ili stanove za turiste. U okviru ove namjene kao pretežne, moguće je organizovati djelatnosti u kombinaciji sa stanovanjem Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim, odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanje i životnu sredinu . Dozvoljene djelatnosti koje se mogu obavljati u sklopu porodičnih stambeno-poslovnih objekata su iz oblasti: - trgovine (prodavnice svih tipova za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje na malo...); - urizma (sobe i apartmani za izdaanje u zoi stanovanja niske gustine, dok su u zoni stanovanja srednje gustine turistički sadržaji tipa renta vile kompatabilni sa stambenom namjenom); - uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje, perionice vozila i druge zanatske radnje);	

	- uslužnih djelatnosti (knjižara, videoteka, hemijska čistionica i dr.); - ugostiteljstva (pansion, restora, taverne, kafe bar, picerija i dr.); - zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke ordinacije, ambulate, stacionari manjih kapaciteta i sl.); - socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići obdaništa, igraonice za djecu, smještaj i njega starih i iznemoglih lica i dr.); - kulture (galerije, biblioteke, čitaonice itd); - zabave (bilijar sale, kladionice i sl.); - sporta (sportski tereni, teretane, vežbaonice za aerobik, fitnes i dr.); - poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovi biro); - poljoprivrede (poljoprivredna apoteka, veterinarska stanica i sl); - uslužni servisi (benzinske stanice, gasne stanice, perionice vozila i 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; - u zoni stanovanja se mogu planirati i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju okolinu, životnu sredinu i uslove stanovanja, bukom, gasovima, otpadnim materijalima ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbjeđenje uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, te da su u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, pravilima propisan broj parking mjesta za korisnike. Obim djelatnosti u objektu treba da je usaglašen sa prostornim i funkcionalno tehničkim uslovima organizacije osnovnih sadržaja u objektu i da se uklapa u kapacitete lokacije – parcele. U zoni stanovanja niske gustine nijesu dozvoljene one poslovne i proizvodne djelatnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu i uslove stanovanja raznim štetnim uticajima: bukom, gasovima, raznim otpadnim materijama, odnosno za koje nijesu predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja.
7.2.	Pravila parcelacije
	<u>UP470, čine katastarska/e parcela/edio kat par 17 i 18 i dio kat par 16, KO Pobrđe, odobrava se lokacija na dijelu UP 470.,(dio kat par 18 i kat par 17) ,parcelaciju uraditi prema Planu.</u>
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	Građevinska linija objekta 10,0 m od proširene magistrale i 5,0 m od sporednog planiranog puta od regulacione linije odnosno prema izvodu iz Plana Za slobodnostojeći objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele sa bočnim susjedom je: - minimalno 1,5m (visina parapeta naspramnih fasada minimalno 1,5m); - minimalno 2,5m (visina parapeta naspramnih fasada minimalno 0,0m); Za dvojne objekte i 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. Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele sa namjenom poslovanje je 4,0 m.
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

	Potrebno je uraditi procjenu uticaja na životnu sredinu kod nadležnog Sekretarijata
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe i sl.). Minimum <u>20%</u> površine parcele je neizgrađena, uređena zelena površina, travnjaci, cvjetnjaci i sl.. Sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima. Predvidjeti osvijetljenje zelene površine. Naglom urbanom gradnjom došlo je do intenzivnog 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. Plan zelenih površina se odnosi na autohtoni prirodni predio i antropogeni predio. Prirodni predio je sačuvao u većoj mjeri svoje prirodne karakteristike sa autohtonom vegetacijom 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. 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. Na parceli raditi potporene zidove manje visine i kaskadno ih rasporediti tako da nema velikih betonskih površina Zelene površine 10-15 m² po korisniku
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretivosti i lica sa invaliditetom. Investitor je obavezan da projektom predvii 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 visinskih razlika 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.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Vodotokovi u granicama DUP-a kao i u neposrednom okruženju su povremeni, bujičnog karaktera. Bujični potoci prihvataju vodu sa gravitirajućih viših zona i predviđa se njihovo uređenje odnosno regulacija. To su uglavnom stari kanalikoji se koriste za poljoprivredu. Vodotoci s pripadajućim vegetacijskim pojasom smatraju se prirodnom i strukturnom cjelinom u predjelu pa će se namjeravati usklađivati i sprovoditi uvažavanjem prirodnih

vrijednosti i obeležja . Nužni zahvat i na vodotokovima trebaju se izvoditi uz najveće moguće očuvanje izvornih obeiljeja prostora

16 MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Moguća je fazna gradnja

17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Sastavni dio su uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

Sastavni dio su uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Objekat se priključuje na saobraćajnicu po Planu sa sporednog puta

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

Potrebno izvršiti sva ispitivanja neophodna za izradu projektne dokumentacije

19 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

20 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele

Dio UP470

Površina urbanističke parcele

1849m²

Maksimalni indeks zauzetosti

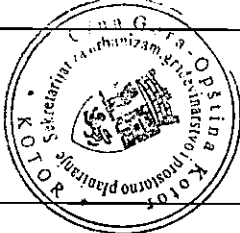
Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,25

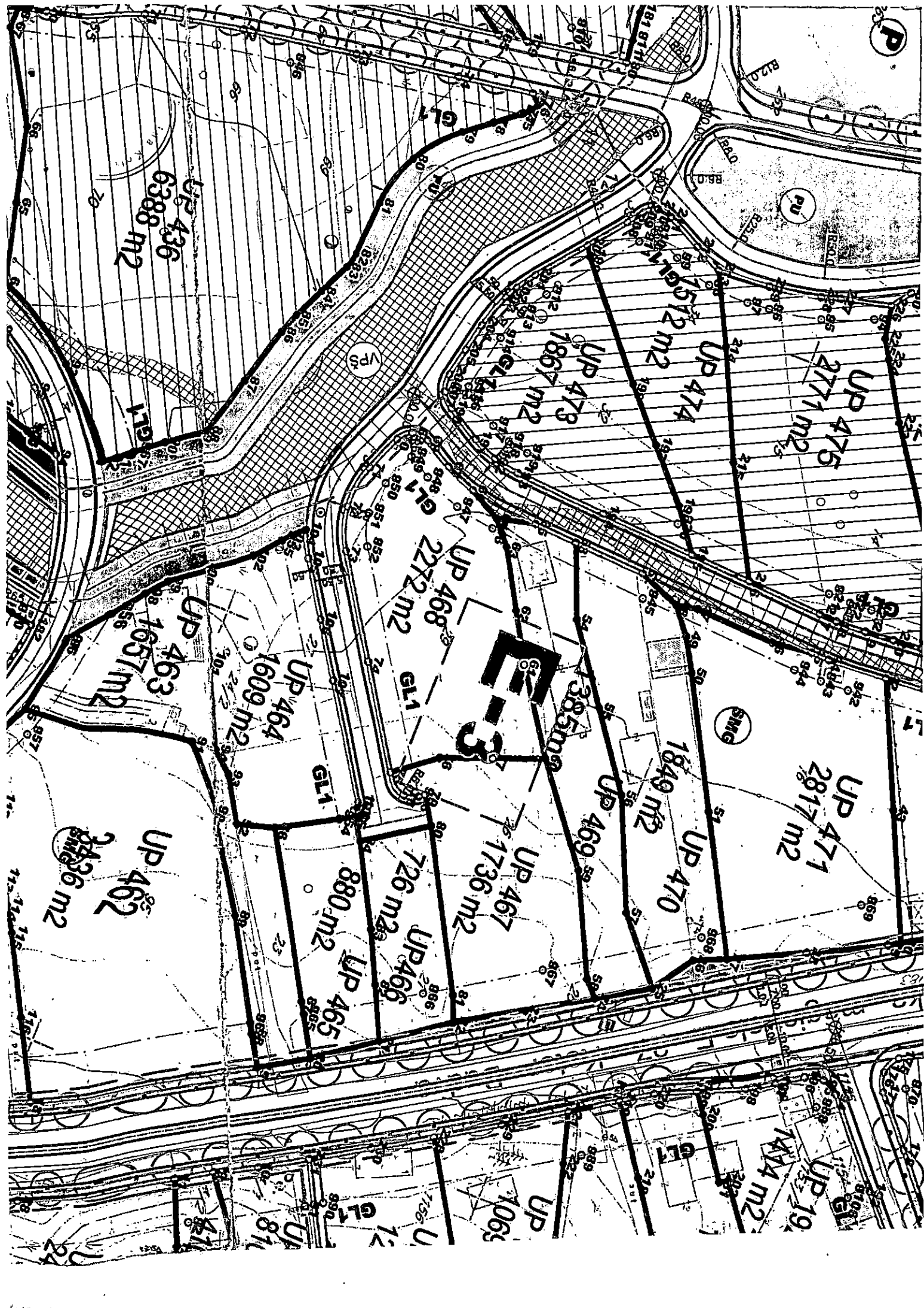
Maksimalni indeks izgrađenosti

0,6

Pošto je veličina parcele veća od 1600 m² dozvoljava se izgradnju više od jednog objekta prema uslovima i parametrima zadatim planom, u okviru urbanističke parcele je moguće izgraditi više objekata u okviru dozvoljenih parametara (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti, maksimalni horizontalni gabarit, maksimalna spratnost kao i maksimalni dozvoljeni gabariti) koji se odnose na cijelu urbanističku parcelu, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu uradi idejni

		projekat.
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1109 m2
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Za obavljanje djelatnosti obezbjediti parkiranje po normativu 1PM /25m2 poslovnog prostora a za ugostiteljstvo po normativu 1PM na 4 stolice .za svaku sobu za izdavanje obezbjediti po jedno parking mjesto ,a u stanovima za turiste za svaki stan 1,2 PM Predvidjeti parkiranje prema propisima za ove vrste djelatnosti
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Objekat graditi od savremenih materijala, fasadu bojiti svjetlijim tonovima. Krov ravan ili kos, oblikovanje objekta prilagoditi karakteru ambijenta.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	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.

21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrica Maslovar dipl ing arch	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Jelena Samardžić dipl prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica Predsjednik Opštine Željko Aprcović dipl prav
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	



UP 436
6388 m2

UP 475
2771 m2

UP 474
1572 m2

UP 473
1867 m2

UP 468
2272 m2

UP 463
1657 m2

UP 464
1609 m2

UP 477
2817 m2

UP 470
1849 m2

UP 467
1736 m2

UP 466
726 m2

UP 465
880 m2

UP 462
3436 m2

UP 19
1414 m2

UP 1065



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071

Broj: 1438/1
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 535-5260-13 (Prva banka)
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-1304,1305/17 od 30.01.2020 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc.17,18 KO Pobrđe, u zahvatu plana DUP-a Radanovići, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz izvorišta Simiš.
2. U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije) te je neophodno predvidjeti rezervoar za najmanje dvodnevnu potrošnju. Ako se ugrađuje rezervoar vodovod ne može biti odgovoran za kvalitet vode.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u dovoljno velikom šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granice parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti "kugla ventile"). Ukoliko će biti više odvojenih stambenih i poslovnih jedinica, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu za svaku od njih. Ukoliko postoji hidrantska mreža, za istu predvidjeti poseban vodomjer(predvidjeti način gašenja požara za vrijeme restrikcije).
4. Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda).
5. Na priključku, nakon vodomjera potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
6. Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
7. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.
8. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
9. Na navedenoj lokaciji ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda rješava individualno .
10. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih .

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.

Za službu razvoja
Županović Milenko
Županović Milenko

Tehnički direktor
Dragić Velemir
Dragić Velemir



DOSTAVLJENO:

- Arhivi
- Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor



Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva
komunalne poslove i saobraćaj

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 865
fax. +382(0)32 325 865
privreda@kotor.me
www.kotor.me

Br: 1604-319/20-348

Kotor, 06.04.2020.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime **Stanišić Nikaa** za izgradnju objekta na kat par **16,17,18 (UP 470) K.O. Pobrđje**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **16,17,18 K.O.Pobrđje**. Uraditi projekat tako da projektovanjem ne dodje do ugrožavanja okolnog terena i u skladu sa projektom uličnih instalacija i uslova datih od strane JP Vodovod I kanalizacija Kotor.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/20-348 od 13.04.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **16.17.18 K.O.Pobrđje** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 0303-1304 i 1305 od 07.04.2020. godine.

Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: 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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budišlav Vasić