



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

Priloga:
Urbaniz. 15.05

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303-4639/15
Kotor, 27.04.2015. godine

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Vasić Budisava iz Kotora, na osnovu čl 62 i čl 62a, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11 i 47/11, 35/13 i 39/13, 33/14), i LSL-a Grbalj I ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br.14/10) izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 6 u obuhvatu LSL-a Grbalj I, koja je obrazovana od kat.parccele br.544 K.O. Pobrđe i djelova kat. parcela br.543 i 545 K.O. Pobrđe.

Površina urbanističke parcele UP 6 (planska cjelina 1, I faza) je $P=2242m^2$.

Na kat. parceli br.543 K.O. Pobrđe, prema prepisu iz Lista nepokretnosti br.348, nalaze se objekti: Broj zgrade 1 – Porodična stambena zgrada $P=59m^2$, Broj zgrade 2 – Pomoćna zgrada $P=76m^2$, Broj zgrade 3 – Pomoćna zgrada $P=112m^2$.

Napomena I: Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli

Napomena II: Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole riješiti obligaciono pravne odnose upisane u LN 348 K.O. Pobrđe u rubrici tereti i ograničenja

Ukoliko investitor namjerava da poruši objekat:

Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je u obavezi da uradi elaborat o rušenju objekta i na osnovu njega dobije Rješenje o rušenju objekta.

SMJERNICE ZA TRETMAN NEFORMALNIH OBJEKATA I NASELJA

Ukoliko su na parcelama izgrađeni objekti, tako da su urbanistički parametri veći od propisanih ovim Planom, objekti na parceli se zadržavaju u postojećem stanju, ako su izgrađeni u skladu sa građevinskom dozvolom.



Postojeći objekti

Postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez odobrenja za građenje.

Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu Postojeće stanje – fizičke strukture ,na topografsko katastarskim kartama Uprave za nekretnine.

S obzirom da na terenu egzistira veliki broj objekata za koje nije prethodno pribavljena građevinska dozvola, stvoren je planski osnov, odnosno mogućnost pribavljanja građevinske dozvole, ukoliko ispunjavaju uslove iz Plana .

Ukoliko objekti ne ispunjavaju uslove iz Plana, imaju zatečeni status i predmet su pravne procedure u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Građevinska dozvola za postojeće objekte može se izdati :

- za objekte koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata
- za objekte koji su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, za koje su ispunjeni uslovi parkiranja, a koji nisu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama niti regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu
- za objekte koji su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, a koji ispunjavaju uslove parkiranja i nisu prešli definisanu regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu uz pismenu saglasnost susjeda.

Izuzetak

Na objektima koji su izgrađeni u skladu sa odobrenjem ,a preko kojih prelazi građevinska linija, mogu se vršiti intervencije do maksimalnih zadatih indeksa i spratnosti, uz poštovanje svih ostalih uslova iz Plana.

U cilju ispunjavanja uslova iz Plana i pribavljanja odobrenja za građenje za postojeće objekte , preporučuje se i dozvoljava udruživanje urbanističkih parcela, ili u slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, ostvarivanje parkiranja na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana.

Kroz urbanističko tehničke uslove se definišu oblici intervencija (rekonstrukcija postojećih objekata u smislu rušenja dijelova objekta kao što su stepeništa ,terase,dijelovi objekta koji prelaze regulacionu liniju) upo principu vraćanja osnovnih elemenata urbanističke matrice uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije, horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala, adaptacija i vizuelna sanacija u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru u cilju maksimalnog usklađivanja sa ambijentom. U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana za izgradnju planiranih objekata.

Na postojećim objektima za koje nisu formirane urbanističke parcele, a nalaze se u namjeni poljoprivreda ili u rezervnim zonama dozvoljena je rekonstrukcija u postojećem gabaritu i uređenje katastarske parcele .

Posebno voditi računa prilikom izdavanja uslova za rekonstrukciju ruševina starih tradicionalnih objekata i mlinova, u cilju vraćanja njihove arhitektonske i ambijentalne vrijednosti.



1. Namjena objekta:

Stambeni objekti u okviru obuhvata granica LSL Grbalj I grade se kao slobodnostojeći objekti.

Stambeni objekti u okviru obuhvata granica LSL-a dat je pregled urbanističkih parametara po parcelama i planskim cjelinama (poglavlje „Pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama“).

Završna obrada fasada objekata je zidana ili obložena kamenom.

U pogledu veličine i širine parcele za zonu stanovanja važe sljedeći uslovi:

- za slobodnostojeći porodični stambeni objekat minimalna površina parcele je 800m², a minimalna širina parcele 20,0m;
- za dvojne stambene objekte minimalna površina parcele je 700m² (dve po 350m²)
- za objekte u neprekinutom nizu, minimalna površina parcele je 300m², a minimalna širina parcele 8m;
- za objekte u prekinutom nizu, minimalna površina parcele je 400m², a minimalna širina parcele 12m;

Dozvoljene djelatnosti koje se mogu planirati u okviru stambene namjene su iz oblasti:

- trgovine (prodavnice za prodaju prehrambene i robe široke potrošnje i dr.),
- uslužnog zanatstva (pekarske, poslastičarske, obučarske, krojačke, frizerske, fotografske radnje i dr.),
- uslužnih djelatnosti (knjižara, kopirnica, videoteka, hemijska čistionica i dr.),
- ugostiteljstva (restoran, taverna, čajdžinica, kafe-bar, picerija i sl.),
- zdravstva (apoteka, opšte i specijalističke lekarske ordinacije i sl.),
- socijalne zaštite (servisi za čuvanje djece, vrtići, obdaništa, igraonice za djecu, smeštaj i nega starih i iznemoglih lica i sl.),
- kulture (galerije, biblioteke, čitaonice, bioskopske i pozorišne sale i sl.),
- zabave (bilijar saloni, saloni video igara, kladionice),
- sporta (teretane, vežbaonice, aerobik, fitnes, bodibilding i sl.),
- poslovno-administrativnih djelatnosti (filijale banaka, pošte, predstavništva, agencije, poslovni biroi i sl.),
- i druge djelatnosti uz uslov da ne ugrožavaju životnu sredinu i uslove stanovanja: bukom, gasovima, otpadnim materijama ili drugim štetnim dejstvima, odnosno da su predviđene mjere kojima se u potpunosti obezbjeđuje okolina od zagađenja, da imaju obezbijedene uslove priključka na komunalnu infrastrukturnu mrežu, i da se u skladu sa namjenom i kapacitetima može obezbijediti potreban, propisan broj parking mjesta za korisnike.

U zoni stanovanja nije dozvoljena:

- izgradnja proizvodnih objekata, odnosno proizvodnih pogona male privrede i prizvodnog zanatstva,
- izgradnja benzinskih stanica, gasnih stanica zanatskih radionica (bravarskih, automehaničarskih, autolimarskih, autopraonica, vulkanizer drvara i sl.), proizvodni objekti male privrede, skladišta.

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

U zoni stanovanja maksimalni planirani urbanistički parametri su:

- Indeks zauzetosti (Iz) do 25%;
- Indeks izgrađenosti (Ii) do 0,60;
- Spratnost do P+1+Pk (prizemlje+sprat+potkrovlje).

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Na jednoj urbanističkoj parceli dozvoljena je izgradnja jednog-glavnog objekta, sa mogućnošću izgradnje pomoćnih objekata (garaža, letnja kuhinja, ostava i sl.) uz uslov da je maksimalna visina etaže pomoćnog objekta 2,4m;

Izuzetno, za parcele namjenjene individualnom ruralnom stanovanju koje imaju površinu veću od 1600m², moguća je fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za 2 i više objekata, uz uslov da je neophodno za tu parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre date planom za tu zonu (urbanističku parcelu) – Indeks zauzetosti, Indeks izgrađenosti i spratnost.

Preostale površine na parceli su tzv. slobodne površine, čija struktura je složenija; i to:

- zelene površine,
- (saobraćajne) pješačke površine,
- saobraćajne kolovozne (pristupne), i
- saobraćajne za stacioniranje vozila: parkinzi i garaže;

Zelene površine na parceli:

One treba da iznose najmanje 10 do 15 m² po jednom korisniku na parceli;

Pješačke površine su pokrivene ili popločane staze, kao što su pristupi kućama, trotoari oko kuće i dječja igrališta (djelovi). Oni iznose od 2,0 (za visoke objekte) do 6,0 m² (za niske objekte) po jednom stanovniku;

Saobraćajne, kolovozne (pristupne) površine –

Ako se nalaze na parceli, sve su izuzetno male, čak i za slučajeve da postoje već površine za parkiranje na površini i iznose od 0 – 3,75 m² po jednom stanovniku.

2. Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:

Za novu izgradnju, za svaku parcelu je dat planirani odnos nove bruto površine pod objektom i površine urbanističke parcele, kao faktor ograničenja (poglavlje „Tabelarni pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama“).

Prema tabeli iz Plana, koja je sastavni dio ovih uslova, parametri za izgradnju na UP 6 su sljedeći (navedene vrijednosti su maksimalne):

- indeks zauzetosti $I_z=0,25$
- indeks izgrađenosti $I_i=0,6$
- bruto građevinska površina u osnovi BGP=561 m²
- bruto razvijena građevinska površina BRGP=1345m²
- Spratnost od P+0 do P+1+Pk
- Namjena – stanovanje

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih prostorija čija površina ne ulazi u obračun BRGP objekta ukoliko se koriste kao pomoćne prostorije (ostave, tehničke prostorije i sl.), i ukoliko ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode;

Maksimalna dozvoljena spratnost drugog objekta na parceli je P (prizemlje), bez mogućnosti iskorišćenja potkrovlja. Maksimalna visina slemena ovih objekata je 4,5m.

Visina unutrašnjih prostorija u kućama, apartmanima i privatnim sobama za izdavanje turistima ne smije biti niža od 2,40 m.

3. Građevinska i regulaciona linija:

Građevinska od regulacione linije ne može biti na manjoj udaljenosti od 5,0m i postavlja se prema Izvodu iz LSL-a Grbalj I, koji je sastavni dio ovih uslova.



Za slobodnostojeći stambeni objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m ili

- minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m.

Za dvojne stambene 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.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.

4. Nivelacione kote objekta:

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

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

Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od kote saobraćajnice.

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

5. Vrsta materijala za fasadu:

Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala u kombinaciji sa kamenom ali obradom fasade i bojom neugroziti susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim bojama. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale i dr.

6. Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni:

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16° do 25°, ili ravan.

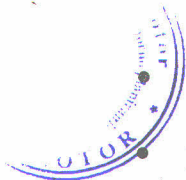
7. Meterološki podaci:

Područje Kotor a 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.

8. Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje:

Prema karti seizmičke mikroregonizacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

Područje u granicama obuhvata LSL, kao i cijela zona priobalnog pojasa opštine Kotor duž Jadranskog mora, je jako tektonizovana, tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode:



kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata; pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

9. 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.

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci i sl.) i oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, klupe i sl.).

10. Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:

Na parceli se moraju obezbediti uslovi za parkiranje i garažiranje vozila svih korisnika objekta, po normativu 1 parking ili garažno mjesto na 50m² korisne površine objekta (za ugostiteljske objekte) ili 1PM na 2-4 kreveta zavisno od kategorije (za hotele). Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od regulacione linije ne narušava urbani red u uličnom potezu.

11. Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put:

Objekat se priključuje na put prema LSL-u Grbalj I, novoplaniranim i postojećim saobraćajnicama. Za svaku parcelu mora se obezbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalne širine 5,0m, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 6,0m. Pješački prilaz je minimalne širine 1,5m.

Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namjenjeni za javno korišćenje, podrazumeva se izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.

12. 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. 57/92) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG" br.8/93).

13. 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.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Građevinske parcele mogu da se ograđuju funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može maksimalno biti 1,4m. Ulična ograda se može postaviti na regulacionoj liniji ili na povučenoj prednjoj građevinskoj liniji objekta. U slučajevima kada se ograde postavljaju na regulacionoj liniji, a građevinska linija je povučena u dubinu parcele, ograde treba da su transparentne (prozračne), s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (beton, kamen, opeka). Zidane i druge vrste ograde postavljaju se



Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uređenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.

Obavezno primijeniti uslove iz poglavlja –Pejzažna arhitektura.

Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli podstavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.

Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak. U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastinje.

Odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja

Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom.

Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Neophodno je obezbijediti prilaze javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe propisanog nagiba.

Nivelacije pješačkih staza i prolaza, tamo gdje je moguće, raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica. (Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, ("Sl.list CG" br.48/13)).

Smjernice za zaštitu životne sredine, prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine

Mjere zaštite kulturnog i istorijskog nasljeđa

Imajući u vidu da je naselje Risan dio Prirodnog i kulturno- istorijskog područja Kotora, koje se nalazi na Listi svjetske baštine, to je neophodno posebnu pažnju posvetiti zaštiti, očuvanju i unaprijeđenju kulturnog i prirodnog nasljeđa, a naročito starog urbanog jezgra Risna, ulice Gabela, arheoloških lokaliteta Carina i rimskih mozaika, starog puta sa serpentinama za Ledenice, padine Gradine, sa izuzetnim vizurama na zaliv i okolinu i sa izuzetno vrijednim ostacima tvrđave, kao i prostore sa karakteristikama kulturnog pejzaža.

Za staro jezgro i Gabelu, definisana je njena zaštitna zona (područje spomenika kulture) kao karakterističan primjer ambijentalnog primorskog naselja, čija urbana struktura, položaj i orijentacija odražavaju tradiciju življenja, kako bi se očuvale tradicionalne vrijednosti urbanog sklopa.

Budući da je cijelo područje Risna bogato arheološkim nalazima, te da predstavlja potencijalnu arheološku zonu, neophodno je prijaviti Službi zaštite početak većih zemljanih radova, kako bi se obezbjedilo prisustvo arheologa, odnosno utvrdila potreba zaštitnih arheoloških istraživanja.

U slučajevima pronalazanja arheoloških nalaza izvršiće se sistematska istraživanja.

Zaštita životne sredine

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine.


Uvođenjem adekvatne infrastrukture- voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja.

Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu.

Ukoliko investitor namjerava da poruši objekat:

Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, investitor je u obavezi da uradi elaborat o rušenju objekta i na osnovu njega dobije Rješenje o rušenju objekta.

**Samostalni savjetnik II,
za urbanizam**



Nenad Popović, dipl.inž.arh.

SEKRETARKA,


Slavica Vojinović, dipl. pravica



Samostalni savjetnik II,


Aleksa Blagojević, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
3. JP „Vodovod i kanalizacija“
4. Sekreterijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanistički inspektor
6. Direkciji za saobraćaj
7. Sekretarijatu 03
8. A r h i v i

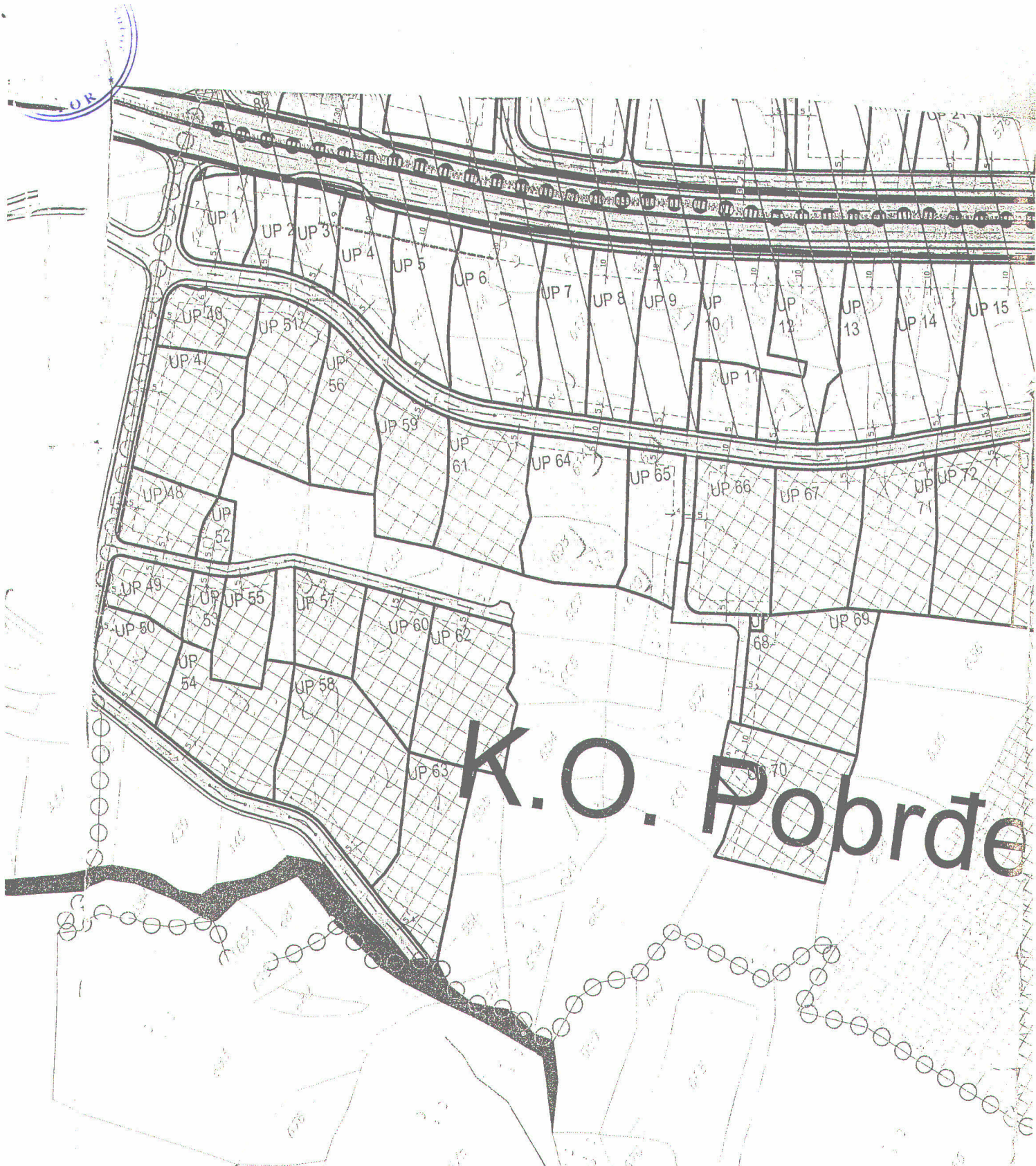
Planska cjelina 1 (I faza)

Postojeće stanje

Planirano stanje

Urbanskička cjelina (broj)	Površina (m ²)	Indeks zadrživosti (m ² /ha)	Indeks izgrađenosti (%)	BGP (m ²)	BRGP (m ²)	Spretnost	Namena	max. BGP (m ²)	max. BRGP (m ²)	max. Spretnost	Namena
UP 1	856	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	214	514	P+1+Pk	Stanovanje
UP 2	559	20.6	0.5	115	299	P+1+Pk	stanovanje	140	335	P+1+Pk	Stanovanje
UP 3	678	16.5	0.4	112	291	P+1+Pk	stanovanje	170	407	P+1+Pk	Stanovanje
UP 4	1001	6.0	0.1	60	120	P+1	stanovanje	250	601	P+1+Pk	Stanovanje
UP 5	1391	9.1	0.2	127	330.2	P+1+Pk	šumarski, zel./voć	348	835	P+1+Pk	Stanovanje
UP 6	2242	2.6	0.0	59	59	P+?	stanovanje	561	1345	P+1+Pk	Stanovanje
UP 7	1271	11.7	0.1	149	149	P	stanovanje	318	763	P+1+Pk	Stanovanje
UP 8	1279	11.6	0.1	149	149	P	stanovanje	320	767	P+1+Pk	Stanovanje
UP 9	1481	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo/voćnjak	741	1481	P+1 do P+2	Poslovanje-Magac.-Skladiš.
UP 10	1271	24.6	0.4	313	537	P+1+Pk;P;P+?	stanovanje	318	763	P+1+Pk	Stanovanje
UP 11	661	25.9	0.3	171	171	P	stanovanje	165	397	P+1+Pk	Stanovanje
UP 12	1785	6.8	0.1	121	121	P+?	stanovanje	446	1071	P+1+Pk	Stanovanje
UP 13	1696	10.8	0.1	183	183	P+?	stanovanje	424	1018	P+1+Pk	Stanovanje
UP 14	1790	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	448	1074	P+1+Pk	Stanovanje
UP 15	2043	3.1	0.0	64	64	P	slobodno zelenilo/voćnjak	511	1226	P+1+Pk	Stanovanje
UP 16	1607	6.4	0.2	103	268	P+1+Pk	slobodno zelenilo	804	1607	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 17	1580	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	790	1580	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 18	1345	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	673	1345	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 19	2189	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	1095	2189	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 20	2536	17.5	0.2	445	445	P;P	Privreda	1268	2536	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 21	2566	2.7	0.0	68	68	P	Privreda	1283	2566	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 22	2767	4.2	0.1	116	232	P+1+?	stanovanje	692	1660	P+1+Pk	Stanovanje
UP 23	742	21.0	0.5	156	405.6	P+1+Pk	stanovanje	186	445	P+1+Pk	Stanovanje
UP 24	1037	0.0	0.0	0	0	0	stanovanje	259	622	P+1+Pk	Stanovanje
UP 25	1218	5.3	0.1	64	128	P+1	stanovanje	305	731	P+1+Pk	Stanovanje
UP 26	2191	4.4	0.1	96	250	P+1+Pk	stanovanje	548	1315	P+1+Pk	Stanovanje
UP 27	1194	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	597	1194	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 28	1142	0.0	0.0	0	0	0	stanovanje	286	685	P+1+Pk	Stanovanje
UP 29	2459	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	615	1475	P+1+Pk	Stanovanje
UP 30	3259	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	1630	3259	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 31	1165	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	291	699	P+1+Pk	Stanovanje
UP 32	1071	12.5	0.1	134	134	P	stanovanje	268	643	P+1+Pk	Stanovanje
UP 33	2352	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	1176	2352	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 34	2353	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	1177	2353	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 35	1437	0.0	0.0	0	0	0	slobodno zelenilo	719	1437	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni
UP 36	1426	13.7	0.3	195	390	P+1	stanovanje	713	1426	P+1 do P+2	Poslovno-Komercijalni





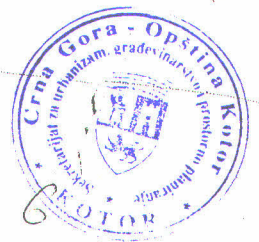
K.O. Pobrđe

IZVOD iz LSL-a GRBA4 I

23.04.2015.

M. Tomičević

UP 6
R 1:2000



X=6563116.7887	Y=4690439.7293
X=6563116.9899	Y=4690440.7794
X=6563117.1523	Y=4690441.5727
X=6563117.3595	Y=4690442.5267
X=6563120.7900	Y=4690444.0000

UP6	X=6563127.9585	Y=4690381.7010
	X=6563139.1300	Y=4690386.4600
	X=6563150.1800	Y=4690395.0500
	X=6563155.2200	Y=4690398.2900
	X=6563166.7500	Y=4690404.7700
	X=6563174.7300	Y=4690407.9000
	X=6563183.0100	Y=4690411.3000
	X=6563185.1535	Y=4690412.2079
	X=6563183.7580	Y=4690415.4744
	X=6563181.9877	Y=4690419.6847
	X=6563173.8427	Y=4690440.5794
	X=6563172.6807	Y=4690443.7119
	X=6563170.1400	Y=4690442.2800
	X=6563161.3700	Y=4690439.2000
	X=6563156.9900	Y=4690438.0700
	X=6563133.2200	Y=4690425.7700
	X=6563123.4527	Y=4690418.9489
	X=6563118.6000	Y=4690415.5600
X=6563116.4452	Y=4690414.5620	
X=6563119.9120	Y=4690400.9227	

UP7	X=6563135.7037	Y=4690363.5313
	X=6563127.9585	Y=4690381.7009
	X=6563139.1300	Y=4690386.4600
	X=6563150.1800	Y=4690395.0500
	X=6563155.2200	Y=4690398.2900
	X=6563166.7500	Y=4690404.7700
	X=6563174.7300	Y=4690407.9000
	X=6563183.0100	Y=4690411.3000
	X=6563185.1535	Y=4690412.2079
	X=6563187.0504	Y=4690407.8389
	X=6563190.4557	Y=4690400.1898
	X=6563192.8640	Y=4690394.9223
	X=6563186.2700	Y=4690392.1400
	X=6563178.4900	Y=4690388.0300

UP8	X=6563192.8640	Y=4690394.9223
	X=6563186.2617	Y=4690392.1596
	X=6563178.4817	Y=4690388.0496
	X=6563135.7037	Y=4690363.5313
	X=6563142.5325	Y=4690347.5115



"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: 1553/1

Datum: 08.05.15

08-2515	
03	4639/

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-4639/14 od 27.04.2015 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parc. 544,543,545 KO Pobrđe, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz izvorišta Simiš.
- U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije).
- Mjesto priključenja na vodovodnu mrežu je udaljeno cca 300 m.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila (ne koristiti "kugla ventile") smješten u dovoljno velikom šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. 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).
- Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda).
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
- Na navedenoj lokaciji ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda rješava 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:

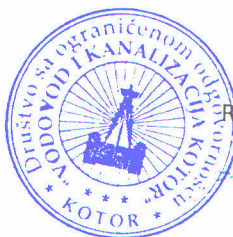
Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Veremir

Direktor

Roganović Dragan





Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –691/15
Kotor, 30.04.2015. 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 **Vasić Budislava** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 544 **K.O. Pobrđje (UP 6)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 544 K.O. Pobrđje**, 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- 691/15** od 28.04.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 544 K.O. Pobrđje**. 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 dipozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-4634/15 od 27.04.2015. 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

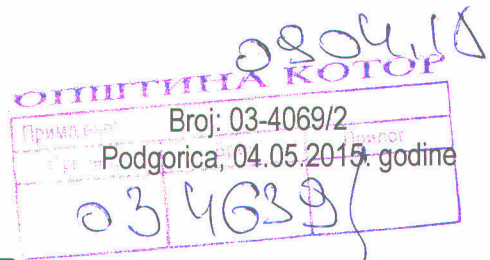
Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi



CRNA GORA
MINISTARSTVO SAOBRAĆAJA I POMORSTVA
Direkcija za saobraćaj



OPŠTINA KOTOR

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

P r e d m e t: Saobraćajno tehnički uslovi (uslovi priključenja na put)

Direkcija za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Kotor – Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje br.0303-4639/15 od 27.04.2015. godine, za potrebe investitora **Vasić Budislava**, radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju poslovnog objekta na urbanističkoj parceli **UP 6** (planska cjelina 1, I faza) u zahvatu Lokalne studije lokacije, „ Grbalj I” Opština Kotor, a shodno članu 16 stav 1 alineja 11 Zakona o putevima („Sl. List RCG,, br.42/04 i „Sl. List CG,, br.21/09, 54/09, 40/10, 36/11 i 40/11), izdaju se sljedeći:

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

1. OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI

Opšti saobraćajno tehnički uslovi u konkretnom slučaju za **urbanističku parcelu UP 6** (planska cjelina 1, I faza) definisani su **Lokalnom studijom lokacije, „ Grbalj I”** Opština Kotor.

- **Regulaciona linija** je definisana granicom urbanističke parcele UP6
- **Građevinska linija** je 10m od regulacione linije (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta).

Lokalnom studijom lokacije « Grbalj I » magistralni put je planiran kao saobraćajnica bulevarskog tipa a priključenja urbanističkih parcela na bulevar ostvaruju se preko tačno definisanih priključaka prilaznih lokalnih saobraćajnica i preko servisnih saobraćajnica paralelnih bulevaru.

Kako bi se izbjeglo zaustavljanje gradnje i dozvolilo investitorima da ulažu i grade u zahvatu Lokalne studija lokacije « Grbalj I », moguće je dozvoliti **privremeno priključenje** tamo gdje za to postoje saobraćajno tehnički uslovi.Privremeni priključak bi se koristio do početka realizacije saobraćajnice – bulevara po LSL « Grbalj I ».

Urbanistička parcela **UP6** prilaz na Jadransku magistralu ostvaruje preko servisne saobraćajnice koja objedinjuje čitav prostor.

Urbanističko tehnički uslovi treba da sadrže i prilog iz LSL gdje su definisane analitičke kordinate regulacionih linija (granice urbanističkih parcela), kao i analitičke kordinate budućeg bulevara i servisne saobraćajnice.

2. POSEBNI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI, za privremeni priključak su:

- Na priključcima prilaznih puteva sa državnim (magistralnim i regionalnim) putevima neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Računska brzina za proračun priključaka na državne (magistralne i regionalne) puteve je dozvoljena brzina na tom dijelu državnog puta.
- Izlivno ulivne trake sa i na državni put projektovati po važećim propisima i standardima za računsku brzinu koja odgovara dozvoljenoj brzini na predmetnom poteza državnog puta.

- Odvod atmosferske vode predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču na državni (magistralni i regionalni) put.
- Voditi računa o spoju postojećeg i novog asfalta i obavezno za ulivno izline trake i sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima predmetnog magistralnog puta.
- Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.
- Potrebni parking prostor mora se obezbijediti u sklopu urbanističke parcele.
- Za sve planirane priključke na državne (magistralne i regionalne) puteve potrebno je, na potezu od 150 m lijevo i desno od planiranog priključka izvršiti geodetsko snimanje poteza državnog puta u razmjeri 1:250 i saglasno toj situaciji isprojektovati saobraćajno rješenje koje će garantovati bezbjedno isključenje i uključenje sa i na državni put, pri čemu se neće remetiti postojeći saobraćajno bezbjedonosni uslovi puta.

Projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja – priključak na magistralni put urađenu u skladu sa gore propisanim opštim uslovima i posebnim uslovima za privremeno priključenje, važećim propisima i standardima dostaviti Direkciji za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

Dostavljeno:

- naslovu x2
- arhivi

DIREKTOR,

Savo Parača





Elektroprivreda Crne Gore
AD Nikšić

Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić
Vuka Karadžića 2
81400 Nikšić
Republika Crna Gora
tel: +382 40 204 000
fax: +382 40 214 260
e-mail: epcg@t-com.me

FC Distribucija
Ivana Milutinovića 12
Broj: 40-00-17805
U Podgorici, 27.11.2011. godine.
tel: +382 20 408 400
fax: +382 20 241 235
e-mail: fcdistribucija@t-com.me
www.epcg.co.me

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

-n/r Ministra-
MINISTARSTVO EKONOMIJE
-n/r Ministra-
MINISTARSTVO FINANSIJA
-n/r Ministra-

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	27.11.2011.	
Org. Jed.	Broj	Page
01-213/81		

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREDJENJE PROSTORA
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE GLAVNOG GRADA

Podgorica

Dostavljamo Vam na ocjenu i dalji postupak usaglašeni tekst Procedure-Protokola kojim se reguliše postupanje Operatora distributivnog sistema u postupku izdavanja građevinske dozvole po zahtjevu nadležnog organa.

PROCEDURA - PROTOKOL

1. U postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, u kome Operator distributivnog sistema ne učestvuje, nadležni organ obavezno upućuje investitora da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to:
 - Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje);
 - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta;
 - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja;
 - Tehnička preporuka TP - 1 b - Distributivna transformatorska stanica DTS - EPCG 10/0.4 kV

Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG.

2. U postupku izdavanja građevinske dozvole nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole dostavlja Operatoru distributivnog sistema - FC Distribucija revidovani Glavni projekat radi izdavanja saglasnosti za priključenje objekta.
3. Operator distributivnog sistema – FC Distribucija, u skladu sa Zakonom o energetici izdaje rješenje o saglasnosti za priključenje objekta na svim

sadržinskim elementima predviđenim Zakonom o energetici ili odbija zahtjev, sa razloga koji će se navesti u rješenju o odbijanju.

4. Ukoliko Operator distributivnog sistema, odnosno FC Distribucija, nađe da postoje tehnička ograničenja zbog kojih nije moguće priključenje objekta investitora na distributivni sistem i u slučaju da planom razvoja prenosnog, odnosno distributivnog sistema, nije predviđena izgradnja potrebne infrastrukture ili je planirana za kasniji period (čl.149 Zakona o energetici), u rješenju za izdavanje saglasnosti za priključenje određuju se Posebni uslovi koji predviđaju pravo investitora da o svom trošku izgradi potrebnu infrastrukturu za priključenje. Posebni uslovi se moraju ispuniti i tek po njihovom ispunjenju, kao i ispunjenju ostalih uslova iz saglasnosti za priključenje, investitor može zaključiti ugovor o priključenju, odnosno biti priključen na distributivni sistem.
5. Ispunjenje Posebnih uslova (izgradnja nove TS, proširenja kapaciteta postojeće TS, izgradnja priključnog 10 kV kabla, spoljašnjeg priključka...) je predmet novog postupka od izdavanja urbanističko-tehničkih uslova do dobijanja građevinske i upotrebne dozvole
6. Zakonom o energetici predviđen je rok od 30 dana u kome je FC Distribucija dužna izdati rješenje za izdavanje saglasnosti za priključenje.
7. Nadležni organ koji izdaje građevinsku dozvolu dužan je dostaviti investitoru akt iz tačke 3., odmah po prijemu i bez odlaganja, obzirom da Zakon o energetici daje pravo na žalbu investitoru na ovo rješenje Regulatornoj agenciji za energetiku.
8. Priključenje objekta na distributivni sistem može se izvršiti tek po ispunjenju svih uslova preciziranih pravosnažnim rješenjem o izdavanju rješenja za izdavanje Saglasnosti za priključenje objekta, odnosno po zaključenju ugovora o priključenju.

Obzirom na obavezu Operatora distributivnog sistema da navedenu Proceduru-Protokol ugradi u Pravila o funkcionisanju distributivnog sistema, molimo da nas hitno obavijestite o Vašem stavu po ovom pitanju.

S poštovanjem,

DOSTAVITI:
-Naslov
-FC Distribucija
-a/a



DIREKTOR
Ranko Radulović, dipl.el.ing.