

11.05. 2015. god
Jelena Lukašinić



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303-2984/15
Kotor, 24.03.2015. godine

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Janjić Momčila 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 DUP-a Radanovići ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 17/12) izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na urbanističkoj parceli **br.UP-658**, u obuhvatu DUP-a Radanovići.

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta na urbanističkoj parceli **UP 658**, koja je obrazovana od kat.parcela br.329, 330 i 331/2 K.O.Sutvara i dijela kat.parcele br.331/1 K.O.Sutvara. Površina urbanističke parcele UP 658 je $P= 1675 \text{ m}^2$.

Na kat.parceli br.331/2 postoje objekti: Broj zgrade 1 – Porodična stambena zgrada ($P=106\text{m}^2$) i Broj zgrade 2 – Pomoćna zgrada ($P=28\text{m}^2$), koji su sagrađeni bez građevinske dozvole.

Pošto je lokacija za koje se traže UT uslovi dio jedne urbanističke parcele, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva za dobijenje građevinske dozvole, uraditi idejno rješenje za kompletnu urb. parcelu prema ovim UT uslovima i definisati faznost izgradnje. Za izradu idejnog rješenja potrebno je dobiti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu.

Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, riješiti imovinsko pravne odnose.

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.

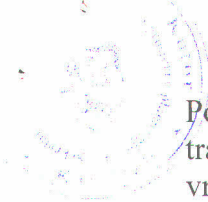
Izuzetak

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 urbanističke 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 dotrajao, 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.

Parametri iz Plana za objekte sa namjenom za industriju i proizvodnju IP (PPO poslovanje)

U zonama ulaznih pravaca u grad, tipične namjene su specijalizovane velike prodavnice određenih vrsta robe, servisi, skladišta sa direktnom prodajom na veliko i malo i poslovanje bilo koje posebne vrste. U ovim zonama mogu se locirati i turistički sadržaji za potrebe tranzita. Stanovanje u dijelu prema glavnoj komunikaciji se ne preporučuje, dok je u povučenom dijelu moguća i takva namjena ukoliko je u skladu sa poslovanjem.

Duž jadranske magistrale organizovane su lokacije za veće korisnike zemljišta i veći spektar mogućih djelatnosti (benzinske pumpe, hipermarketi, šoping-molovi, veletržnice, skladištenje i drugi veliki posebni poslovni kompleksi).

Osnovna ograničenja u ovim zonama postavljaju se u funkciji zaštite životne sredine i kompatibilnosti sa susjednim djelatnostima.

U zoni poslovanja po pravilu su smješteni veći komercijalni kompleksi sa trgovnom kao dominantnom funkcijom, kombinovanom sa nizom pratećih funkcija. Moguć je smještaj pojedinih privrednih preduzeća koja ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu.

U okviru poslovne zone, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- poslovni objekat,
- poslovno-proizvodni objekat,
- poslovno-skladišni objekat,
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat,
- poslovno-trgovački centar koji u svom sastavu mogu imati sve vrste trgovina, restorane, centre za zabavu, bioskopske sale, rekreativne i zdravstvene prostore, banke, kancelarije, izložbene sale, turističke sadržaje, pansione, kazina, konferencijske sale, otvorene pijace i sve slične djelatnosti koje će služiti poslovno-trgovačkom centru;

- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni):

u sklopu planiranih komercijalnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti i to:

administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, stanice za snabdijevanje gorivom i sl.

Pozicija planirane benzinske pumpe definisana je na grafičkom prilogu „Plan saobraćaja“ i „UZSP“.


Kada je riječ o proizvodnim pogonima, to su manje proizvodne jedinice koje se mogu locirati u sklopu stanovanja ili drugih namjena.

Pod malim proizvodnim pogonima se podrazumijevaju privredne lokacije veličine do 0,5ha.

Male proizvodne pogone moguće je locirati u zonama namijenjenim poslovanju, stanovanju, pogotovo ako se radi o malim firmama, pekarskoj i poslastičarskoj proizvodnji, elektromehaničarskim radionicama, manjim skladištima građevinskog materijala, preradi plastičnih masa i sl.

U okviru poslovanja, izvršena je podjela na administrativno-poslovne objekte, komercijalne objekte i magacinsko-skladišne objekte.

Administrativno-poslovni objekti su objekti koji prvenstveno predstavljaju kancelarijske objekte u okviru kojih se mogu naći: predstavništva firmi, različite uprave, naučno-



istraživački centri, izložbeni prostori isl. ali i sadržaji koji zadovoljavaju potrebe osnovnog obrazovanja, dječije zaštite, osnovne zdravstvene potrebe i potrebe kulture i zabave. Mogu sadržati i ostale kompatibilne namjene (prema tabeli kompatibilnosti namjena datoj na str. 63 ovog plana) kao sekundarne.

Komercijalni poslovni objekti su višefunkcionalni kompleksi sa dominantnom komercijalnom namjenom koja može sadržati ostale kompatibilne namjene (prema tabeli kompatibilnosti datoj na str. 63). Ovdje se prvenstveno misli na distributivne centre trgovine na veliko (veletržnice, skladišta), trgovine na malo (hipermarketi, šoping centri i šoping molovi, pijace isl.), poslovne prostore za prodaju specifičnih vrsta robe, objekte namjenjene zabavi (zabavni parkovi, planetarijumi, veliki akvarijumi, kuglane i dr.), objekte u funkciji saobraćaja (motel, kamp). Komercijalne poslovne objekte moguće je organizovati i kao lokalne centre koji sadrže razne prodavnice, zanatske usluge, kafane i restorane i ostale usluge za zadovoljavanje potreba stanovništva. U okviru komercijalnih poslovnih objekata, moguće je i stanovanje u funkciji turizma.

Magacinsko-skladišni objekti i površine - Ovdje se radi o samostalnim lokacijama koje se mogu podizati pored stanovanja, lokalnih centara i drugih namjena ako zadovoljavaju kriterijume zaštite životne sredine. Magacinsko-skladišni objekti i površine mogu biti i djelovi poslovnih zona. Ukoliko egzistiraju samostalno, dozvoljene su djelatnosti kao što su: male i srednje firme, veća skladišta, servisi, otvoreni tržišni centri i to ukoliko se nalaze na propisanoj udaljenosti od stambenog tkiva i ukoliko zadovoljavaju kriterijume zaštite životne sredine. Postojeći magacinsko-skladišni ili proizvodni pogoni koji se nalaze u stambenom tkivu mogu se transformisati u tercijalne djelatnosti: poslovanje, trgovinu, manja skladišta, ugostiteljstvo i sl.

Položaj objekta na parceli

Građevinska linija komercijalnih objekata i objekata namijenjenih poslovanju koji se grade uz ulice koje imaju potrebnu širinu regulacije se može poklapati sa regulacionom linijom. U ostalim slučajevima građevinska linija mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju.

građevinske linije od spoljne ivice kolovoza krajnje saobraćajne trake je 10,0m.

Bočna građevinska linija na parceli namjenjenoj poslovanju mora biti udaljena minimum 3,5m od linije granice parcele. Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele sa namjenom stanovanje ili turizam je 4,0 m.

Izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata je uslovljena minimalnom udaljenošću građevinske od regulacione linije 5,0m.

Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli u ovoj zoni su:

- slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele),
- u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).

Parametri za izgradnju

Maksimalni parametri dozvoljeni ovim planom su:

Maksimalni indeks zauzetosti0,5

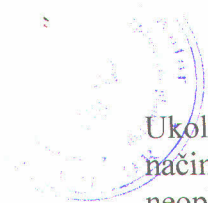
Maksimalni indeks . izgrađenosti.....1,0

Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata je

P+2 za komercijalne i administrativne objekte, a za magacinsko-skladišne objekte P +1.

Broj objekata na parceli

Po pravilu, dozvoljeno je da se na jednoj urbanističkoj parceli gradi jedan objekat.



Ukoliko je površina urbanističke parcele veća od 2000m², 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.

Dozvoljena spratnost i visina objekta

Maksimalna dozvoljena spratnost poslovnih objekata u zoni niske gustine gradnje je P+2 (prizemlje + dva sprata) za komercijalne i administrativne objekte, dok je za magacinsko-skladišne objekte P +1 (prizemlje + jedan sprat).

Za administrativno-poslovne i komercijalne objekte minimalna visina etaže je 3,0m, a maksimalna visina etaže 4,5m.

Uobičajena spratnost (ali ne i strogo definisana zato što zavisi od tehnologije djelatnosti) proizvodnih, servisnih i skladišnih objekata je P (prizemlje) sa čistom visinom 4-6m.

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

Najmanja međusobna udaljenost objekata

Minimalna udaljenost bočne građevinske linija objekta namjenjenog poslovanju od granice susjedne parcele je 3,5m. Minimalna udaljenost bočne građevinske linija objekta namjenjenog poslovanju od granice susjedne parcele čija je namjena stanovanje ili turizam je 4,0 m.

Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 6.0m.

Poslovni objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom poslovnom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Obezbjeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku urbanističku parcelu sa poslovnim sadržajima, mora se obezbjeđiti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimalno 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,0m. Pješački prilaz je minimalno 1,5m širine.

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

Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoredi i sl.), opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane,...) a u zavisnosti od veličine parcele i djelatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim sadržajima –teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr.

Parking prostor za korisnike objekta po pravilu rješavati u okviru parcele, u skladu sa uslovima priključka na javnu saobraćajnicu.

Parking prostor se može oformiti i u prednjem dijelu parcele, u okviru prostora između regulacione i građevinske linije, ukoliko se postavljanjem objekata na većoj udaljenosti od građevinske linije ne narušava urbani red u uličnom potezu, bloku.

Kod većih intervencija u rekonstrukciji bloka, izgradnja podzemnih garaža u bloku moguća je u funkciji garaže za korisnike okolnih objekata i parcela, pod uslovom da je dominantna namjena bloka poslovanje, da je ukupna površina zajedničkog dvorišta velika i da je pristup moguć iz sporedne ulice. Moguće je da garaža u središtu bloka bude podzemna. Na ivici bloka i na regulaciji bloka garaže po pravilu treba da budu višespratne.

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

Višeetažne krovne garaže treba graditi kao ivične objekte koji se ne mogu graditi u unutrašnjosti kompaktnih blokova, osim kada je blok jedinstvena organizaciona cjelina.

Pravila za arhitektonsko oblikovanje

Osnovni princip oblikovanja kod izgradnje novih poslovnih objekata je prilagođavanje postojećoj fizičkoj strukturi bloka i zadržavanje formirane parcelacije i regulacije zgrada. Oblikovanje objekta treba prilagoditi karakteru ambijenta. Za veće poslovne i komercijalne objekte preporučuje se izbor idejnog arhitektonskog rješenja putem konkursa.

2. 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 temperature vazduha iznosi 7,7° C, a temperature mora 13,1° C. Jesen je toplija od proljeća prosječno za 2,9° C.

Kotor u prosjeku godišnje primi 2.152 mm padavina. Najviše padavina se izlije u jesenjim (248 mm) i zimskim (243 mm) mjesecima, dok su ljetnji mjeseci najsuvlji (68 mm). Količina padavina se smanjuje prema jugoistoku teritorije opštine. Najčešći vjetrovi u Kotoru su jugo koji je topao i vlažan, i bura koja je suv i hladan vjetar koji duva sa sjevera

3. PODACI ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

Prema karti seizmičke mikrorejonzacije, teren Kotora se nalazi u zoni intenziteta IX stepeni MCS

4. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za dobijanje posebnih uslova zaštite životne sredine, investitor se mora obratiti Sekretarijatu za zaštitu prirodne i kulturne baštine Opštine Kotor, radi utvrđivanja mogućih uticaja zahvata na životnu sredinu, a u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu

5. PRIKLJUČAK NA GRADSKU SAOBRAĆAJNICU ILI JAVNI PUT

Objekat se priključuje na lokalnu saobraćajnicu prema Planu.

6. USLOVI ZA UREDJENJE URBANISTIČKE PARCELE

Uredjenje urb.parcele se vrši prema projektu uredjenja terena koji se radi na geodetskoj podlozi u razmjeri 1:200.

Zelenilo skladišta, stovarišta, servisa- Naselje Radanovići pripada uslužnoindustrijskom tipu naselja, stoga je u zahvatu Plana planirano „u zonama ulaznih pravaca u grad planiraju se specijalizovane velike prodavnice određenih vrsta robe, servisi, skladišta sa direktnom prodajom na veliko i malo I poslovanje bilo koje posebne vrste” Moguće djelatnosti su : benzinske pumpe, hipermarketi, šoping-molovi, veletržnice, skladištenje i drugi veliki posebni poslovni kompleksi. Pored navedenih mogući su I proizvodni objekti.

Medjutim dosadašnja izgradnja ovakvih objekata je svojim siluetama zaklonila pejzaž i stare objekte po obodu koji imaju ambijentalnu vrijednost. Iz tog razloga je neophodno prvenstveno voditi računa o arhitekturi objekata za navedenu namjenu kako ne bi imali “kubističke limene forme” duž cijelo Grbaljskog polja I kako zelenilo ne bi bilo samo u službi kamufliranja navedenih objekata. Osnovna ograničenja u ovim zonama postavljaju se u funkciji zaštite životne sredine i kompatibilnosti sa susjednim djelatnostima. Naime, osnovni uslov je :

- stvaranje povoljnog mikroklimata, odnosno zaštitu od visokih temperatura, dominantnih vjetrova
- zelenilo je dobra protivpožarna prepreka;

- zelenilo u estetskom smislu artikuliše, naglašava značaj objekta ali i ublažava negativne elemente izgrađenih objekata i njihovih namjena;

Uredjenje navedenih površina bazira se najpre na formiranju tampon zona obodom parcela (za servise, skladišta i proizvodne pogone) gdje je učešće zelenilana na urb. parceli min. 20%. Naime, pored navedenog veoma bitan činilac je formiranje platoa i radono-manipulativnih površina gdje je na parking mjestima i duž saobraćajnica neophodno formiranje drvoreda (uslovi iz Zelenilo uz saobraćajnice). Prilikom projektovanja izbjegavati šarenilo vrsta i oblika, bez pretrpavanja površina. Izbjegavati vrste iz drugog areala, naročito tzv. patuljaste četinare. Koristiti vrste koje stvaraju hlad, široke krošnje. Predvidjeti hidrantsku mrežu za zalivanje zelenih površina i kao protivpožarno sredstvo.

Za trgovačke objekte, šoping molove hipermarkete (koristiti uslove i iz Kategorije Zelenilo poslovnih objekata).

Zelenilo poslovnih objekata-(*administrativno-poslovni, kulturno-prosvjetni objekti, objekti za zabavu, ugostiteljsko-trgovačko-uslužne djelatnosti*)- Za promociju poslovnih objekata naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilazi. Površina ispred poslovnih objekata najčešće se uređuju parterno ili u kombinaciji sa soliternom sadnjom. Svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje. Ove površine prvo uspostavljaju kontakt sa posmatračem, potencijalnim poslovnim partnerom, kupcem. Osnovne karakteristike ove kategorije je upotreba najdekorativnijeg biljnog materijala. *Površine namijenjene ovoj kategoriji zelenila nikad se ne pretrpavaju zasadom.* Izbjegavati šarenilo vrsta i strogo voditi računa o vizurama prema fasadama. Travnjaci su važan estetski element ove kategorije.

- minimalna površina pod zelenilom 20% u odnosu na urb. parcelu,
- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili sculpture,
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

7. USLOVI ZA ENERGETSKU EFIKASNOST

Uslovi za racionalnu potrošnju energije

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj Plan 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 predmetnog područja omogućuju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

8. POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

SASTAVNI DIO OVIH UT-USLOVA SU POSEBNI TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE IZDATI OD STRANE NADLEŽNIH SLUŽBI, ILI PREMA USLOVIMA IZ DUP-A

9. Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građ.dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju – Idejni odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu, kao i Izvještaj o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije, saglasno odredbama člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list ‘CG” br. 51/08, 40/10, 34/11 i 47/11, 35/13 i 39/13, 33/14).

Pošto je lokacija za koje se traže UT uslovi dio jedne urbanističke parcele, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, uraditi idejno rješenje za kompletnu urb. parcelu prema ovim UT uslovima i definisati faznost izgradnje. Za izradu idejnog rješenja potrebno je dobiti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu.

Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, riješiti imovinsko pravne odnose.

**Samostalni savjetnik II
za urbanizam
Nenad Popović, dipl.inž.arh.**

**Rukovoditeljica odjeljenja
Ranka Čatović, dipl.pravnica**

**SEKRETARKA
Slavica Vojinović, dipl.pravnica**

DOSTAVLJENO:

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

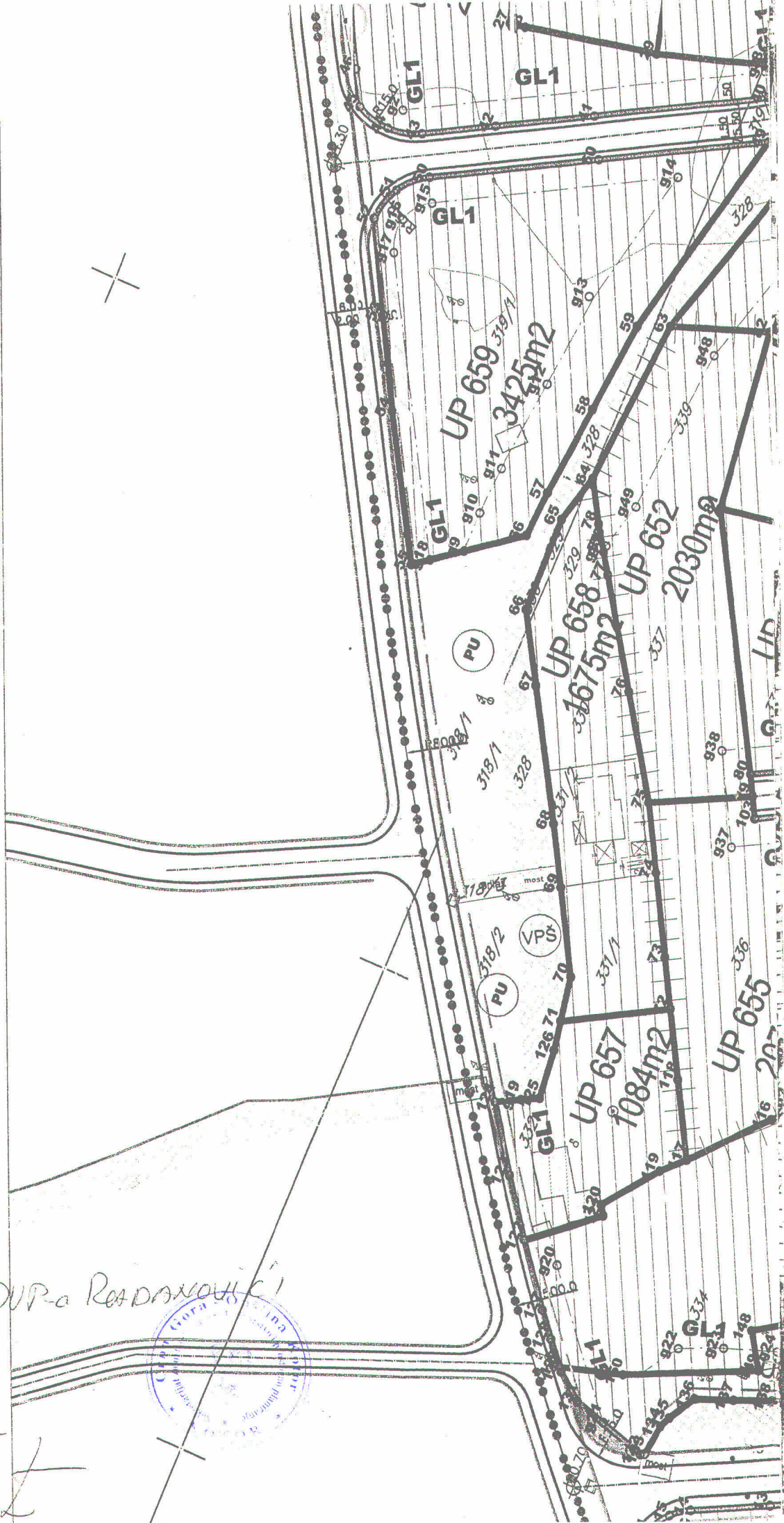
IZUOD 12 DUP-a RADAJKOVIC 1

UP 658

R 1:1000

16.03.2015.

H. Petrović



786 6562777.73 4690938.02
787 6562770.22 4690947.30
788 6562762.18 4690956.12
789 6562759.21 4690959.20
790 6562782.39 4690974.21
791 6562805.58 4690989.22
792 6562807.20 4690990.20
793 6562832.45 4691012.64
794 6562857.70 4691035.08
795 6562865.15 4691026.09
796 6562870.90 4691015.93
797 6562876.89 4691003.56
798 6562840.01 4691052.38
799 6562830.58 4691061.54
800 6562821.14 4691070.70
801 6562812.88 4691077.83
802 6562799.20 4691064.91
803 6562784.92 4691053.36
804 6562781.89 4691050.34
805 6562781.75 4691047.52
806 6562788.05 4691037.38
807 6562794.34 4691027.24
808 6562795.61 4691021.63
809 6562800.37 4691008.54
810 6562802.38 4690992.66
811 6562754.83 4690963.74
812 6562749.47 4690968.13
813 6562744.12 4690972.52
814 6562736.43 4690979.78
815 6562729.82 4690988.05
816 6562745.95 4690997.85
817 6562762.08 4691007.65
818 6562778.21 4691017.44
819 6562727.32 4690991.92
820 6562717.06 4691008.91
821 6562706.80 4691025.90
822 6562721.56 4691030.76
823 6562734.29 4691036.25
824 6562748.01 4691023.89
825 6562765.97 4691037.99
826 6562805.17 4691083.75
827 6562796.90 4691088.86
828 6562777.40 4691098.45
829 6562757.64 4691105.12
830 6562737.03 4691108.32
831 6562722.24 4691108.97
832 6562714.79 4691108.92
833 6562702.73 4691107.68
834 6562690.96 4691104.83
835 6562682.24 4691101.32
836 6562674.16 4691096.53
837 6562669.69 4691093.32
838 6562668.37 4691091.25
839 6562668.79 4691088.83
840 6562669.52 4691087.62
841 6562673.92 4691088.61
842 6562685.26 4691092.93
843 6562689.79 4691094.52
844 6562696.61 4691096.90
845 6562704.75 4691074.76
846 6562711.60 4691053.50
847 6562716.72 4691043.57
848 6562729.47 4691048.13
849 6562698.08 4691040.33
850 6562694.94 4691045.53
851 6562707.50 4691051.75
852 6562682.23 4691066.58

**KOORDINATE
URBANISTIČKIH PARCELA
ZA PODZONU F1**

1 6562141.82 4692965.72
2 6562140.88 4692966.66
3 6562140.10 4692966.97
4 6562134.40 4692966.26
5 6562126.37 4692961.58
6 6562127.26 4692951.48
7 6562128.41 4692938.59

8 6562130.44 4692915.59
9 6562133.48 4692883.10
10 6562135.82 4692860.57
11 6562168.42 4692873.69
12 6562201.03 4692886.81
13 6562200.85 4692887.81
14 6562199.91 4692890.13
15 6562205.48 4692892.37
16 6562200.56 4692903.06
17 6562190.68 4692923.60
18 6562180.14 4692943.80
19 6562173.29 4692953.15
20 6562164.09 4692960.20
21 6562153.33 4692964.48
22 6562118.37 4692957.34
23 6562110.36 4692953.12
24 6562111.89 4692931.84
25 6562113.42 4692910.59
26 6562087.39 4692902.10
27 6562075.88 4692898.60
28 6562076.38 4692895.60
29 6562081.42 4692870.10
30 6562103.64 4692875.73
31 6562125.87 4692881.37
32 6562128.98 4692882.10
33 6562131.72 4692858.91
34 6562109.56 4692850.00
35 6562092.80 4692843.26
36 6562090.96 4692842.75
37 6562090.32 4692842.67
38 6562087.95 4692850.00
39 6562085.63 4692843.64
40 6562082.21 4692847.00
41 6562065.71 4692876.56
42 6562056.32 4692893.41
43 6562049.22 4692906.13
44 6562047.51 4692912.77
45 6562049.28 4692919.40
46 6562055.78 4692922.97
47 6562071.33 4692931.59
48 6562090.85 4692942.34
49 6562074.36 4692843.62
50 6562042.10 4692901.45
51 6562037.22 4692906.47
52 6562030.50 4692908.37
53 6562014.27 4692899.49
54 6561998.04 4692890.61
55 6561972.82 4692875.61
56 6561986.82 4692857.11
57 6561995.81 4692856.61
58 6562013.84 4692854.86
59 6562031.87 4692853.11
60 6562058.23 4692872.53
61 6562080.28 4692832.58
62 6562076.96 4692834.61
63 6562034.38 4692847.11
64 6562001.83 4692849.61
65 6561992.32 4692852.11
66 6561973.83 4692851.61
67 6561961.22 4692844.14
68 6561938.36 4692830.61
69 6561927.77 4692824.58
70 6561912.89 4692816.11
71 6561904.40 4692814.62
72 6561915.02 4692795.76
73 6561923.53 4692800.55
74 6561937.64 4692808.50
75 6561949.37 4692815.11
76 6561967.24 4692827.04
77 6561986.11 4692839.63
78 6561994.32 4692845.11
79 6561958.37 4692797.11
80 6561962.10 4692799.14
81 6562006.37 4692824.62
82 6562040.92 4692829.11
83 6562048.46 4692806.12
84 6562056.49 4692789.62
85 6562088.43 4692804.54
86 6562099.19 4692767.61

87 6562098.63 4692759.87
88 6562092.92 4692754.63
89 6562072.03 4692746.67
90 6562051.13 4692738.71
91 6562045.56 4692759.17
92 6562039.98 4692779.63
93 6562027.47 4692772.63
94 6562017.94 4692784.62
95 6561978.36 4692769.30
96 6561981.25 4692763.98
97 6561990.83 4692746.40
98 6562000.40 4692728.82
99 6562006.27 4692723.70
100 6562014.05 4692724.02
101 6562024.55 4692728.51
102 6562036.35 4692733.07
103 6561954.64 4692795.08
104 6561963.50 4692778.80
105 6561978.01 4692752.17
106 6561992.51 4692725.54
107 6561993.38 4692717.63
108 6561988.45 4692711.38
109 6561967.67 4692698.53
110 6561961.51 4692694.26
111 6561949.24 4692709.96
112 6561936.96 4692725.65
113 6561917.97 4692741.14
114 6561910.42 4692761.12
115 6561948.89 4692772.11
116 6561903.42 4692769.62
117 6561889.92 4692781.62
118 6561903.31 4692789.16
119 6561885.92 4692785.62
120 6561875.50 4692793.68
121 6561873.74 4692792.50
122 6561863.44 4692804.77
123 6561873.67 4692812.20
124 6561885.35 4692820.28
125 6561889.41 4692812.62
126 6561898.90 4692813.62
127 6561852.38 4692796.27
128 6561847.72 4692792.49
129 6561843.05 4692788.74
130 6561842.17 4692788.01
131 6561838.26 4692782.96
132 6561833.98 4692767.71
133 6561834.36 4692766.93
134 6561840.30 4692766.03
135 6561842.47 4692765.03
136 6561847.64 4692761.86
137 6561850.31 4692754.89
138 6561852.98 4692747.91
139 6561856.14 4692735.75
140 6561863.05 4692724.40
141 6561872.22 4692716.24
142 6561881.39 4692708.08
143 6561881.92 4692715.12
144 6561875.43 4692724.37
145 6561868.93 4692733.61
146 6561862.94 4692744.61
147 6561869.95 4692749.12
148 6561864.45 4692757.12
149 6561857.46 4692752.62
150 6561846.45 4692776.62
151 6561897.15 4692699.88
152 6561902.99 4692697.22
153 6561918.44 4692707.63
154 6561910.83 4692686.40
155 6561917.32 4692674.91
156 6561922.60 4692664.29
157 6561924.72 4692665.57
158 6561936.34 4692674.82
159 6561947.97 4692684.07
160 6561956.45 4692690.59
161 6562101.82 4692818.70
162 6562096.76 4692806.36
163 6562101.83 4692788.90
164 6562106.91 4692771.45
165 6562109.00 4692765.52



"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: 959/1

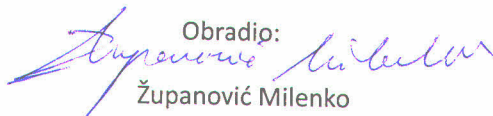
Datum: 02.04.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-2984/15 od 24.03.2015, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parcela 329,330,331/2 KO Sutvara, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

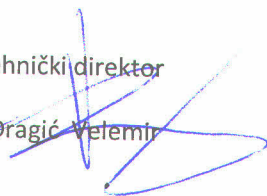
- Snabdijevanje vodom ovog područja se iz izvorišta Simiš, a minimalni pritisak inosi cca 4 bara.
- U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije).
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u dovoljno velikom šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Ukoliko će biti više odvojenih stambenih/ poslovnih jedinica, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu za svaku od njih. Ukoliko postoji hidrantska mreža, za istu predvidjeti poseban vodomjer.
- 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 Velimir



Direktor

Roganović Dragan





Crna Gora
O P Š T I N A K O T O R

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –463/15
Kotor, 27.03.2015. 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 **Janjić Momčila** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 329, 330, 331/2 **K.O. Sutvara (UP 658)** donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 329, 330, 331/2 K.O. Sutvara**, 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. odnosno Pravilnika.

O b r a z l o ž e n j e

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UPI br. 1604- 463/15** od 26.03.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 329, 330, 331/2 K.O. Sutvara**. 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.

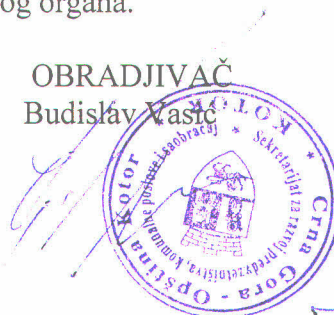
Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo I stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-2984/15 od 24.03.2015. godine**.

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.

OBRADJIVAČ
Budislav Vasić



SEKRETAR

Zoran Stanković

DOSTAVLJENO:

- 1. INVESTITORU
- 2. Vodnoj knizi
- 3. Arhivi



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: 40-00-17865
U Podgorici, 24. 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-

Primljeno:	24. 11. 2011.	
Org. Jed.	Broj	Priloga
01-243/81		

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.