



DN 11119 09.06.15
Priloga 11111

Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-3942/15
Kotor, 09.04.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Vukšić Ljubinke na osnovu čl.62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i DUP Radanovići ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/12) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na **katastarskoj parceli 379 KO Sutvara**, koja većim dijelom odgovara urbanističkoj parceli UP 626 (a malim dijelom je po namjeni saobraćajna površina – trotoar).

UP 626 se nalazi u zoni F, podzona F1, faza I realizacije plana.

1. Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela 626 (podzona F1, faza I) odgovara dijelu katastarske parcele 379 KO Sutvara. Dozvoljena je fazna izgradnja objekta, koju je potrebno definisati projektnom dokumentacijom.

2. Namjena objekta:

Namjena objekta je **INDUSTRIJA I POSLOVANJE**.

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

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, pansioni, 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.

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 - Ovde 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 tržni 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.

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

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

3. Spratnost objekta, gabariti:

Površina urbanističke parcele iznosi 902,00m². Maksimalna izgrađenost je 1,0, a maksimalna zauzetost parcele je 0,5. To znači da je gabarit objekta najviše 451,00m², a najviša BRGP objekta 902,00m².

Dozvoljena spratnost komercijalnih i administrativnih objekata je najviše P+2 (prizemlje i dva sprata), minimalna visina etaže je 3,00m, a maksimalna visina etaže je 4,50m.

Za magacinsko-skladišne objekte najviša spratnost objekata P+1 (prizemlje i jedan sprat).

Dozvoljena je izgradnja podrumskih, odnosno suterenskih prostorija, ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je Izvod iz grafičkog dijela plana i koordinate prelomnih tačaka urb.parcele.

5. Građevinska i regulaciona linija:
Građevinska linija komercijalnih objekata i objekata namijenjenih poslovanju mora da bude povučena minimalno 3,0m u odnosu na regulacionu liniju.
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).
Poslovni objekat ne smije direktno zaklanjati osunčanje drugom poslovnom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.
6. Nivelacione kote objekta:
Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelacionog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kota terena.
7. Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:
Objekat graditi od savremenih materijala, fasadu bojiti svjetlijim tonovima. Krov ravan ili kos, oblikovanje objekta prilagoditi karakteru ambijenta.
8. Orijehtacija objekta u odnosu na strane svijeta:
Objekat orjentisati sjeveroistok-jugozapad.
9. Meteorološki podaci:
Područje Kotora i okoline ima tipičnu mediteransku klimu koju karakteriše toplo i suvo ljeto, a blaga i vlažna zima. Prosječna godišnja temperatura iznosi 15,2°C. Najtopliji mjesec je juli sa prosječnom temperaturom vazduha od 24,1° C, a temperaturom mora 23,0°C. Prosječna januarska temperatura vazduha iznosi 7,7°C, a temperatura mora 13,1°C. Jesen je toplija od proljeća za prosječno 2,9°C. Kotor u prosjeku godišnje primi 2.152 mm padavina. Najviše padavina se izlije u jesenjim (248mm) i zimskim (243mm) mjesecima, dok su ljetnji mjeseci najsuvlji (68mm). Količina padavina se smanjuje prema jugoistoku teritorije opštine. Najčešći vjetrovi u Kotoru su jugo, topao i vlažan vjetar, i bura, suv i hladan vjetar koji duva sa sjevera.
10. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje:
Prema karti seizmičke mikrozonacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.
11. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:
Parkiranje i garažiranje vozila je na urbanističkoj parceli, može biti i u okviru podzemne garaže. Obezbjediti minimum 1 p.m. na 80m² površine objekta.
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.
12. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:
UP 626 kolski pristup ostvaruje preko planirane saobraćajnice na južnoj strani parcele. Za svaku urbanističku parcelu sa poslovnim sadržajima, mora se obezbjediti 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.

13. Uslovi za energetske efikasnost:

Za sve objekte sugeriše se postizanje energetske efikasnosti kroz primjenu adekvatnih propisanih materijala u termičkoj i akustičnoj izolaciji svih vanjskih površina, te korišćenje alternativnih izvora energije, prije svega sunčeve energije kroz projektovanje i ugradnju pločastih ili cijevnih prijemnika energije kao elemenata oblikovanja prostora.

14. Uslovi protivpožarne zaštite:

Projektom predvidjeti višestepeni sistem protivpožarne zaštite zgrada shodno tehničkim propisima za ovu vrstu objekata.

15. Uslovi za zaštitu životne sredine:

Bliže uslove za zaštitu životne sredine pri projektovanju objekata, u zavisnosti od namjene objekta, Investitor je obavezan da pribavi od Sekretarijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine.

16. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:250 na geodetskoj podlozi i prikazati poziciju objekta, popločanih, ozelenjenih i saobraćajnih površina. Svaka urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog riješenja, treba da ima i pejzažno uređenje.

17. Projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o uslovima za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, za tu vrstu objekata.

18. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije", za priključak na komunalne instalacije i Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj.

19. Investitor je obavezan prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti:

- projektну dokumentaciju – Idejni odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), potpisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Bojana Pešković, dipl. inž. arh.

RUKOVOĐITELJKA ODJELJENJA

Ranka Čatović, dipl. prav.

SEKRETARKA

Slavica Vojinović, dipl. pravica

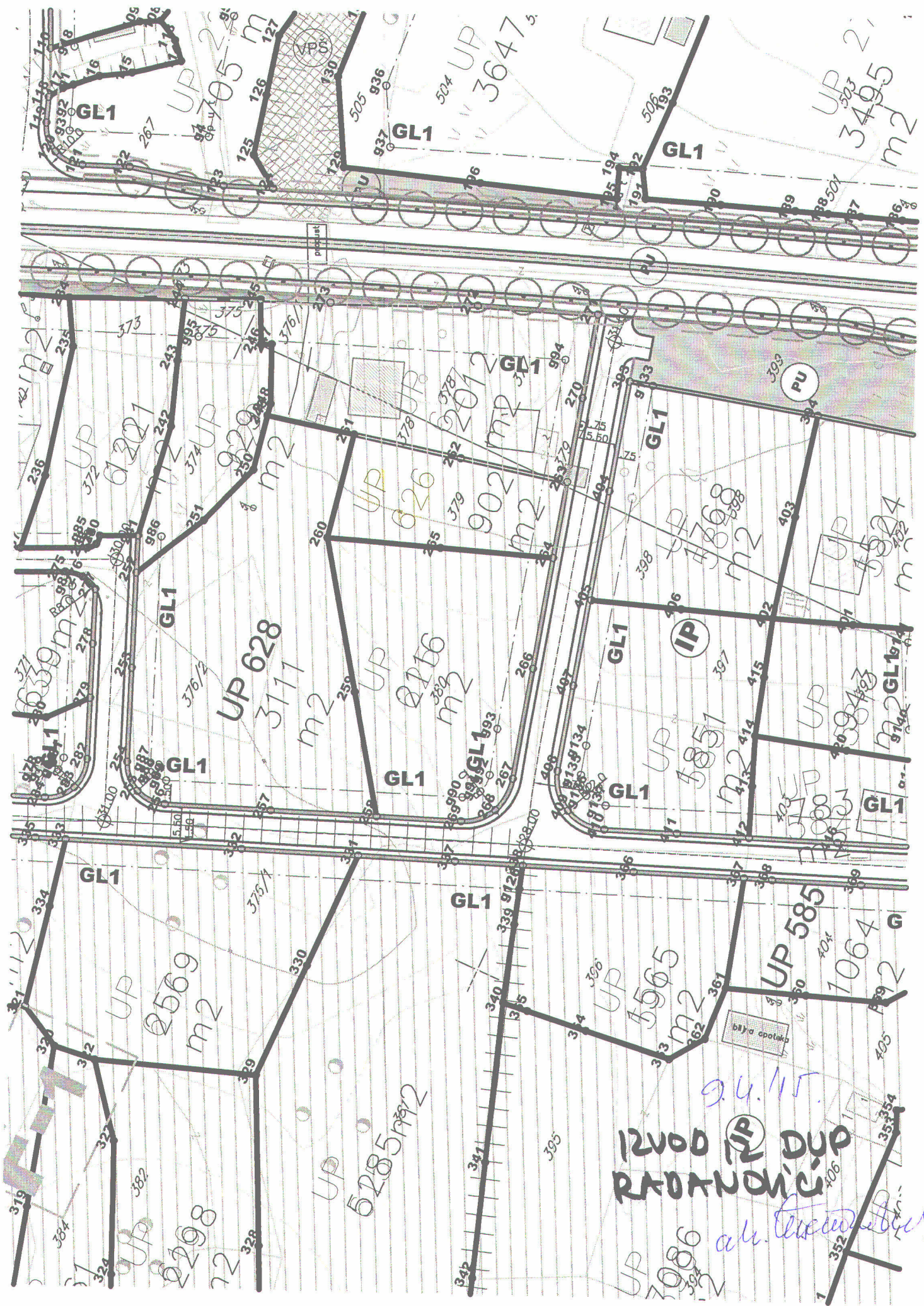
DOSTAVLJENO:

1. Imenovanim

2. Sekretarijatu

3. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanistički inspektor

4. Arhivi



GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

UP

UP

UP

UP

UP

UP

UP 628
3111
m2

UP
2156
m2

GL1
902
m2

IP

UP 585
1064
m2

12000 (IP) DUP
RADANOVIC
2006

24.11.

an. [Signature]

504 UP
3647

UP 503
3495
m2

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

GL1

UP

UP

UP

UP

UP

UP

UP 628
3111
m2

UP
2156
m2

GL1
902
m2

IP

UP 585
1064
m2

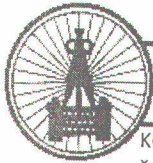
12000 (IP) DUP
RADANOVIC
2006

24.11.

an. [Signature]

504 UP
3647

UP 503
3495
m2



"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: 1319

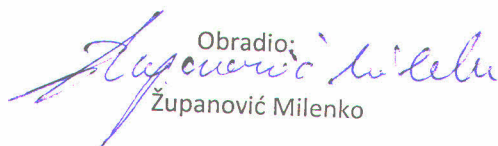
Datum: 24.04.2015

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br:0303-3942/15 od 09.04.2015, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parcela 379 KO Sutvara, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

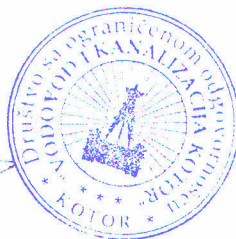
- Snabdijevanje vodom ovog područja se iz izvorišta Simiš, a minimalni pritisak inosi cca 4 bara.
- U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije).
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila (ne koristiti "kugla ventile") smješten u dovoljno velikom šaftu 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 Velemir



Direktor

Roganović Dragan



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –626/15
Kotor, 29.04.2015. 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 **Ljubičke Vukšić** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 379 K.O. **Sutvara (UP 626)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 379 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 ispuštanja 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. 1604-626/15** od 20.04.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 379 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 prečušćavanje 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 0303-5942/15** od 15.04.2015. 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

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

SEKRETAR

Zoran Stanković