



Datum: 02.06.2015.
Priloga: Laceti M.

Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-5584/15
Kotor, 08.05.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Kordić Milice, na osnovu člana 62 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 LSL Grbalj II ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 14/10) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta na UP 140 (planska cjelina 2, II faza), koja se sastoji od **katastarske parcele 194 i dijela katastarske parcele 196 KO Lješevići**. Moguća je fazna izgradnja. Faznost gradnje predvidjeti projektnom dokumentacijom.

1. Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela UP 140 (planska cjelina 2, II faza) se sastoji od **katastarske parcele 194 i dijela kat.parcele 196 KO Lješevići**.

2. Namjena objekta:

Planirani objekat je poslovni.

U okviru parcele namjenjene poslovanju dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- poslovni objekat,
- poslovno-proizvodni objekat,
- poslovno-skladišni objekat,
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat,
- poslovno-trgovački centar (šoping mol),
- drugi objekti na parceli.

3.Spratnost objekta, gabariti:

Spratnost objekta je od P+1 do P+2, koeficijent izgrađenosti maksimalno 1,0, maksimalni procenat zauzetosti je 50%. Površina urbanističke parcele iznosi 2835,00m².

Spratna visina je od 3,0 do 4,5m. Suterenska etaža se može predvidjeti za pomoćne prostorije (garaža, ostava ili tehnička prostorija), i njena površina ne ulazi u obračun BRGP ukoliko spratna visina nije veća od 2,40m.

Za sve urbanističke parcele sa poslovnom namjenom koje su površine veće od 2000m² važi da je moguća fazna realizacija na način što će se moći izdati urbanističko-tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu prethodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građevinska linija).



4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je Izvod iz grafičkog dijela plana i tabelarni pregled urbanističkih parametara po planskim cjelinama i parcelama.

5. Građevinska i regulaciona linija:

Prema izvodu iz LSL Grbalj II građevinska linija je od regulacione linije na sjeveroistoku parcele, kao i od vodene površine na sjeverozapadnoj i jugozapadnoj strani parcele udaljena 10,00m. Udaljenje objekta od susjedne parcele je minimum 3,50m. Minimum 20% površine parcele je neizgrađena, uređena zelena površina.

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 orijentisati u skladu sa oblikom parcele i pristupnom ulicom.

9. Meteorološki podaci:

Područje Kotor a 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 mikroneonizacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

11. Uslovi za zaštitu životne sredine:

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

12. 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 80,00m² neto etažne površine objekta.

13. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:

UP 140 kolski pristup ostvaruje priključkom na planiranu saobraćajnicu sa sjeveroistočne strane parcele. Za svaki poslovni objekat je potrebno predvidjeti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimum 5,00m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,00m. Pješački prilaz je najmanje 1,50m širine.

14. Uslovi za energetska efikasnost:

Za sve objekte sugerise 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.

15. Uslovi protivpožarne zaštite:

Projektom predvidjeti višestepeni sistem protivpožarne zaštite zgrada shodno tehničkim propisima u zavisnosti od namjene objekata.

16. 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.

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

18. Uslovi javnih preduzeća na izradu projektne dokumentacije:

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije" i "Crnogorskog Telekom" - Telekomunikacioni centar za Kotor i Tivat, za priključak na komunalne instalacije i Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj, kao i Opšti uslovi u pogledu sigurnosti vazdušnog saobraćaja, dobijeni od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore.

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

-projektnu dokumentaciju – Idejni odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), i Izvještaj o reviziji projektne dokumentacije, shodno članu 86 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta.

NAPOMENA: Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose na parceli.

Ukoliko se planira fazna izgradnja objekta na lokaciji koja predstavlja dio UP 140, prije podnošenja zahtjeva za dobijanje Građevinske dozvole, neophodno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu, koje mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom na nivou cijele urbanističke parcele, građevinsku liniju, kao i definisati faznost izgradnje. Na Idejno rješenje je potrebno dobiti Saglasnost svih suvlasnika UP 140, shodno članu 60, stav 3 i 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Bojana Petković, dipl. inž. arh.



SEKRETARKA

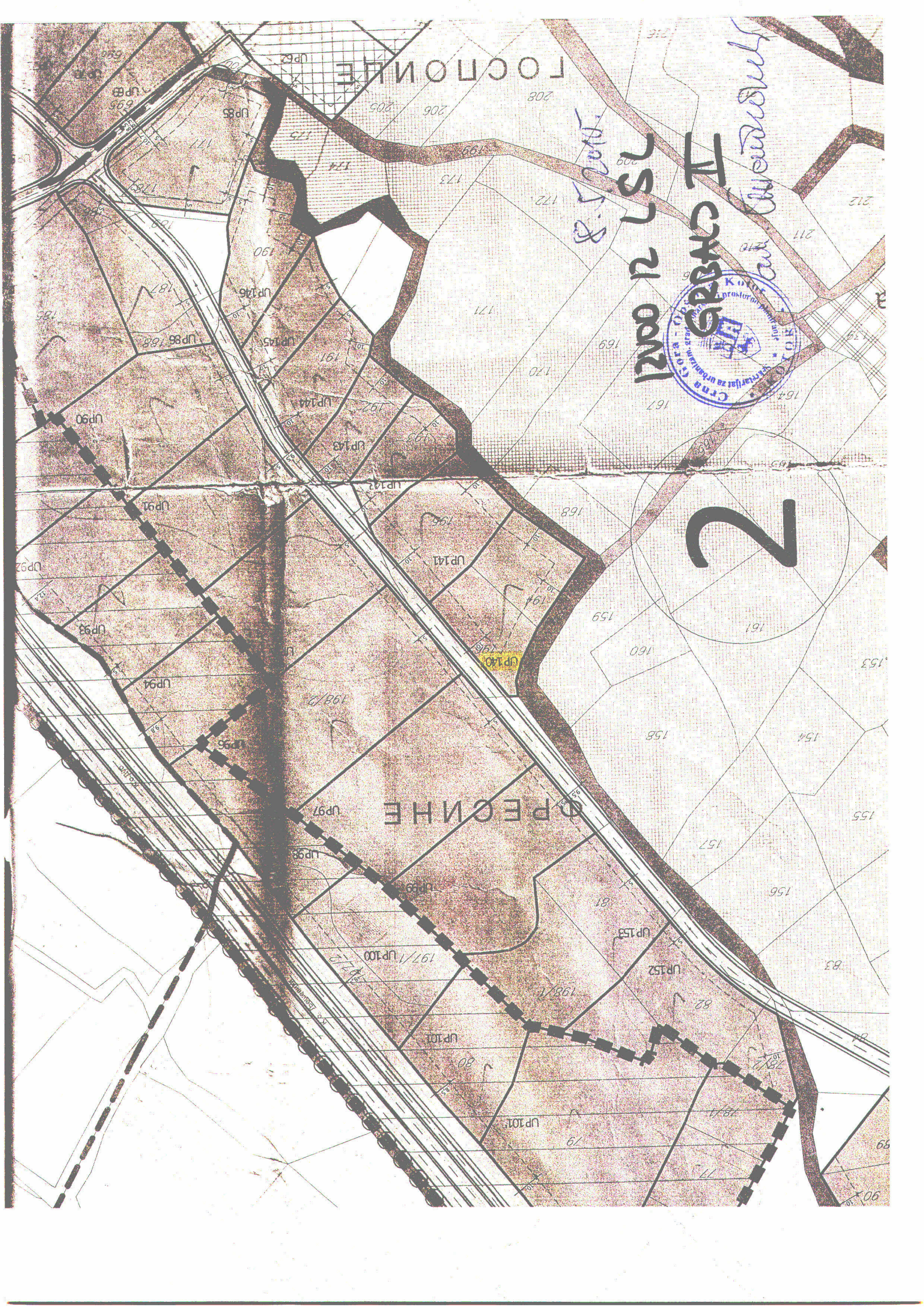
Slavica Vojnović, dipl. pravnik

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Sonja Kaščelan, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanim
2. Sekretarijatu 03
3. Upravi za inspekcijske poslove – Urbanistička inspekcija
4. Arhivi



LOCOONNE

OPECNHE

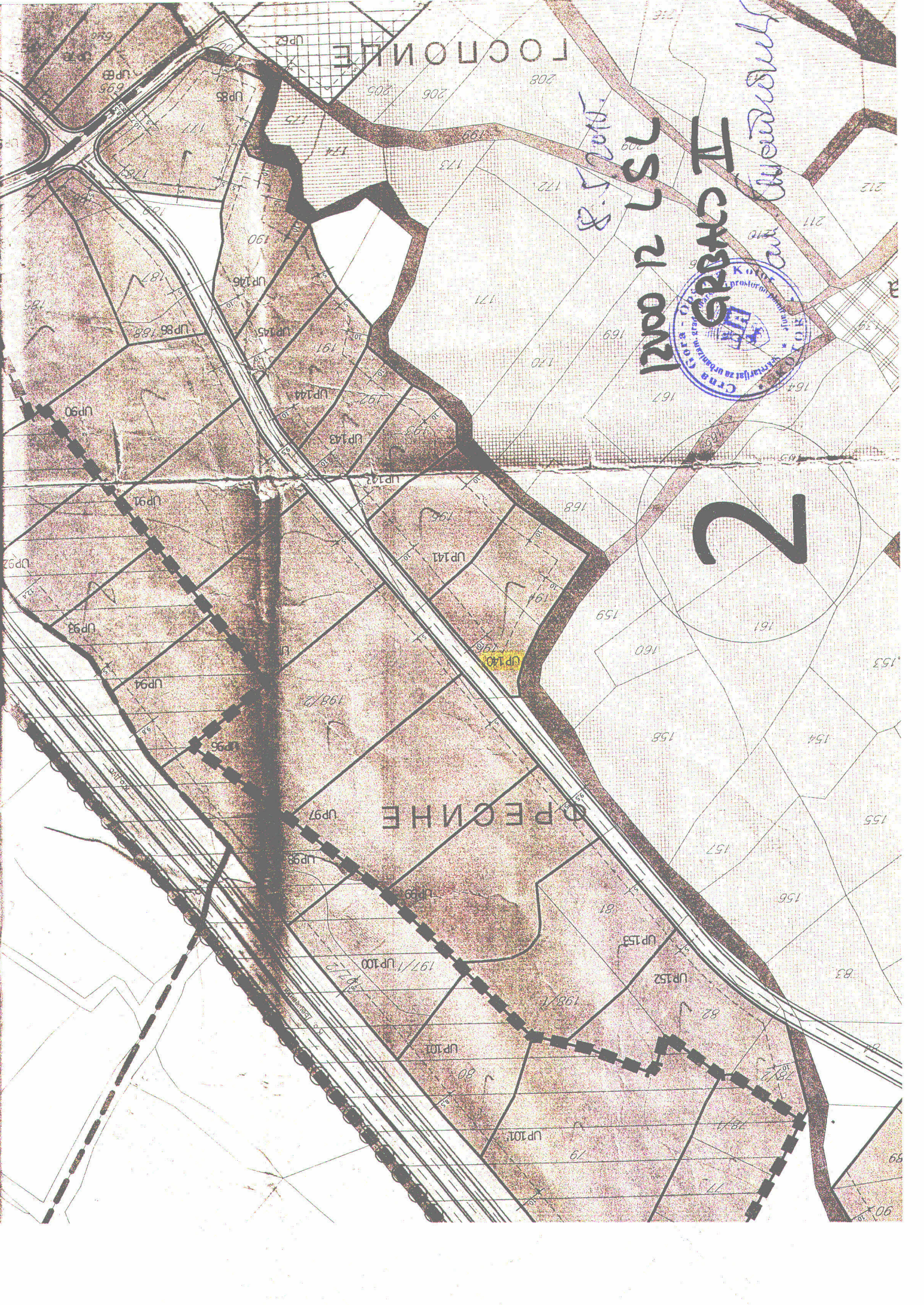
1200 R USL
GRBAC II

2



Handwritten signature

Handwritten signature



UP	Broj	Površina	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Postojeće stanje			Planirano stanje						
					BGP	BRGP	Spratnost	Namjena	max iz	max II	max BGP	max BRGP	Namjena	
UP 103		1222	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	611	1222	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 108		3905	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1953	3905	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 109		1534	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	767	1534	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 110		2318	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1159	2318	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 111		2908	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1454	2908	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 112		2605	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1303	2605	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 113		3017	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1509	3017	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 114		3018	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1509	3018	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 118		3859	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1930	3859	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 119		2181	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1091	2181	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 120		2545	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1273	2545	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 121		2508	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1254	2508	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 123		1850	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	925	1850	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 124		1799	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	900	1799	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 129		2464	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1232	2464	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 130		3555	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	50	1.0	1778	3555	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 134		2662	0	0	0	0	/	Slobodne zelene površine	50	1.0	1331	2662	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 137		30	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 138		30	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	100	1.0	30	30	P	Trafostanica
UP 140		2835	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1418	2835	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 141		2409	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1205	2409	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 142		1494	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	747	1494	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 143		1365	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	683	1365	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 144		1832	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	916	1832	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 145		1337	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	669	1337	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 146		2065	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1033	2065	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 147		1938	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	969	1938	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 148		1973	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	987	1973	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 149		2333	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1167	2333	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 150		2261	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1131	2261	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 151		2136	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1068	2136	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 152		3731	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	1866	3731	P+1 do P+2	Poslovanje
UP 153		4189	0	0	0	0	/	Poljoprivreda	50	1.0	2095	4189	P+1 do P+2	Poslovanje

Planska cjelina 3 - Faza 2

Urbanistička parcela	Broj	Površina	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Postojeće stanje			Planirano stanje						
					BGP	BRGP	Spratnost	Namjena	max iz	max II	max BGP	max BRGP	Namjena	
UP 15		5048	0	0	0	0	/	Poslovne djelatnosti	50	1.0	2524	5048	P+1 do P+2	Poslovanje

**OPŠTI TEHNIČKI USLOVI
ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ZA IZGRADNJU OBJEKATA
KOJI SE TIČU SIGURNOSTI VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**

Opšti uslovi o kojima treba voditi računa prilikom projektovanja i izgradnje objekata, kada je u pitanju sigurnost vazdušnog saobraćaja su sledeći:

- Objekat svojim položajem i planiranim gabaritima ne smije da se prostire iznad površina namjenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu;
- Objekat svojim položajem, planiranim gabaritima i namjenom ne smije da ometa rad tehničkih sistema, sredstava i objekata za obezbjeđenje vazdušnog saobraćaja (radio – navigacionih sredstava);
- Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost (bezbjednost) vazdušnog saobraćaja;
- Objekat ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova;
- Objekat ne smije biti opremljen velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zasljepljivanje pilota vazduhoplova;

Navedeni uslovi su opšteg karaktera i odnose se na sve objekte na teritoriji Crne Gore, i dostavljeni su od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo (ACV) Crne Gore.

Za izgradnju objekata za koje je planskom dokumentacijom predviđeno dobijanje Saglasnosti Agencije za civilno vazduhoplovstvo na projektnu dokumentaciju, primjenjuju se posebni tehnički uslovi koji se tiču sigurnosti vazdušnog saobraćaja.



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 –779/15
Kotor, 12.05.2015. 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 **kordić Milice** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 194 i 196 **K.O. Lješevići (UP 140)** donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 194 i 196 K.O. Lješevići**, 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.

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 **UP/I br. 1604- 779/15** od 11.05.2015. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 194 i 196 K.O. Lješevići**. 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 0303-5584/15 od 08.05.2015.** 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.

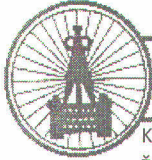
OBRADJIVAČ
Budislav Vasić

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

SEKRETAR

Zoran Stanković



"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: 164D

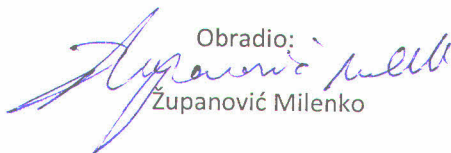
Datum: 15.05.2015

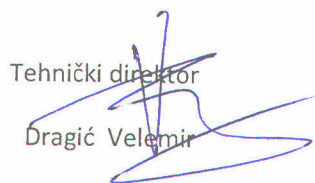
Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-5584/15 od 08.05.2015 god., izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju objekta na kat. parc. 194,196 K.O.Lješevići, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

- Na navedenoj lokaciji ne postoji javni vodovodni sistem.
- 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:

Zupanović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velemir



Direktor

Roganović Dragan