



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

15.09.2015

A. J. J. J.
IVAN KOJASEVIĆ

Broj:0303-11726/15
Kotor, 19.08.2015.god.

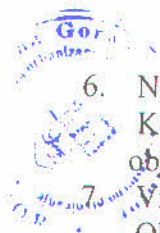
Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Joksimović Novaka, na osnovu čl.60,62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 39/13 i 33/14) i LSL Grbalj I ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 14/10) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovnog objekta na urbanističkoj parceli UP 144 (planska cjelina 7, I faza). UP 144 se sastoji od dijelova kat.parcela 742/1, 741/1, 741/2, 740/1, 742/2, KO Glavati (moguća je fazna gradnja)

Investitor je u obavezi da prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu rješi imovinsko pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli

1. Urbanistička parcela:
UP 144 (planska cjelina 7, I faza) se sastoji od dijelova kat.parcela 742/1, 741/1, 741/2, 740/1, 742/2, KO Glavati (moguća je fazna gradnja)urbanistička parcela površine 2390 m² Objekat mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom – indeks zauzetosti Iz=50%, indeks izgrađenosti Ii=1,0, spratnost i građevinsku liniju.
2. Namjena objekta:
Planirani objekat je poslovno-komercijalni
3. Spratnost objekta, gabariti:
Površina UP 144 koji je predmet ovih uslova je 2390 m² Spratnost objekta je P+1 do P+2, maksimalni gabarit objekata na UP144 je maksimalno cca 1195,00m², a ukupna BRGP objekata je 2390,00m². Spratna visina je od 3,0 do 5,0m.
Za sve urbanističke parcele sa poslovnom namjenom koje su površine veće od 2000m² važi da je moguća fazna realizacija na nači što se mogu izdati uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu predhodno uraditi idejni projekat koji mora da zadovolji urbanističke parameter propisane planom- indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnosti građevinska linija.
4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:
Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz LSL Grbalj I.
5. Građevinska i regulaciona linija:
Građevinska linija je od regulacione linije zapadnoj strani parcele udaljena 5,0m od planiranog puta, a od susjedne parcele minimum 3,50m.
Minimalna međusobna udaljenost objekata od objekata na susjednim urbanističkim parcelama je 7,00m. 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. Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:
Objekat orjentisati zapad-istok.
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 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 Sekreterjata za zaštitu prirodne i kulturne baštine.
12. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:
Parkiranje i garažiranje vozila je na urbanističkoj parceli. Parking prostor se može formirati i u prednjem dijelu parcele između građevinske i regulacione linije, ukoliko se ne narušava "urbani red". Obezbjediti minimum 1 p.m. na 80,00m² površine objekta.
13. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:
UP 144 se priključuje na planirani put sa zapadne strane
14. Uslovi za energetska efikasnost:
Za sve objekte sugerije 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 za ovu vrstu objekata
16. Uslovi za uredjenje 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 Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretivosti i lica sa invaliditetom.
Investitor je obavezan da projektom predvii prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora I izgradju objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza I prilaya objektima, za savlađivanje visinskih razlika za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci I sl.) predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0% čija najmanja dozvoljena širina iznosi 0.90m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

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, Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj, Sekretarijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine,

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 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

Investitor je u obavezi da prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu rješi imovinsko pravne odnose na cijeloj urbanističkoj parceli

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Dobrila Maslovar, dipl. ing. arh.



SEKRETARKA

Slaviča Vojinović, dipl. pravnik

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Sonja Kaščelan, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanim
2. Građevinskoj inspekciji
3. Sekretarijatu 03
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. JP "Vodovod i kanalizacija"
6. EP Crne Gore - "Elektrodistribucija" Kotor
7. Sekretarijat za zaštitu prirodne i kulturne baštine
8. Arhivi