



Priloga
- Božanić
27.10.2015.

Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-11876/15
Kotor, 01.09.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu "Monrus Investment" d.o.o. Budva, 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 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 41 (planska cjelina 7, I faza) koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela 23/2 i 24/2 KO Kovači.

1. Urbanistička parcela:

UP 41 (planska cjelina 7, I faza) se sastoji od dijelova kat.parcela **23/2 i 24/2 KO Kovači**. Dozvoljena je fazna izgradnja objekta, faznost gradnje predvidjeti projektnom dokumentacijom.

2. Namjena objekta:

Planirani objekat je poslovno - komercijalni.

Na parceli sa namjenom poslovanje dozvoljava se izgradnja objekata proizvodnog zanatstva i drugih delatnosti rada (robno-transportne usluge, skladištenje i dr.), s tim da ove namene na nivou zone mogu biti zastupljene maksimalno 35%. Osim objekata potrebnih za obavljanje planiranih djelatnosti u kompleksu se mogu graditi ugostiteljski objekti, objekti sporta i rekreacije, servisni objekti (zajedničke garaže, pumpne i gasne stanice), vjerski objekti i objekti za stanovanje (ali isključivo kao poslovno-stambeni objekti, sa učešćem stanovanja maksimalno 40% razvijene površine poslovnog objekta), kultura, visoko školstvo, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

U okviru parcele namjenjene poslovanju, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje sledećih objekata:

- poslovni objekat,
- poslovno-proizvodni objekat,
- poslovno-skladišni objekat,
- poslovno-proizvodno-skladišni objekat,
- drugi objekti na parceli (prateći, pomoćni): u sklopu planiranih poslovnih zona mogu se graditi i drugi objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne delatnosti to: administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom, sportsko-rekreativni objekti, poslovno-stambeni objekti, objekti kulture, visokog školstva, različite uprave i javne površine (trgovi, parkovi).

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

3. Spratnost objekta, gabariti:

Površina UP41 iznosi 1268,00m²;

Za poslovne objekte su utvrđeni sledeći parametri:

- indeks zauzetosti (Iz) do 50%;
- indeks izgrađenosti (Ii) do 1,0;
- spratnost od P+1 do P+2.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli za poslovne delatnosti je 35%.

Maksimalni stepen iskorišćenosti parcele je 65% (računajući sve objekte visokogradnje i platoo sa saobraćajnicama i parkinzima).

Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geotehničke ili hidrotehničke prirode. Površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko spratna visina tog prostora nije veća od 2,4m.

Namjena etaža utvrđuje se u odnosu na funkciju i način korišćenja objekta:

-podrum (suteran) je namijenjen za pomoćne i prateće prostorije (kotlarnica, sklonište, skladište), garaža, radne i poslovne djelatnosti,

-prizemlje i sprat su namijenjeni za poslovne i radne prostorije prema vrsti djelatnosti.

Minimalna visine etaže za poslovne objekte iznosi 3,0m, a maksimalna visina etaže 4,5m.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz LSL Grbalj I, tabelarni pregled urb.parametara, koordinate UP.

5. Građevinska i regulaciona linija:

Vrste objekata s obzirom na način izgradnje na urbanističkoj parceli sa namjenom poslovanje mogu biti:

-slobodnostojeći (objekat ne dodiruje ni jednu liniju urbanističke parcele) i

-u prekinutom nizu (objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju urbanističke parcele).

Udaljenost građevinske i regulacione linije na sjeveroistočnoj strani parcele iznosi 10,0m, dok je na jugozapadnoj strani rastojanje građevinske i regulacione linije 5,00m.

Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta namjenjenog poslovanju od granice susjedna parcele je 3,5m. Najmanja međusobna udaljenost objekata u zoni poslovanja je 7,0m. Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom 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. Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice. Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od nulte kote. Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mestu polovine širine parcele. Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta.

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 orijentisati u skladu sa oblikom parcele i u odnosu na strane svijeta.

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

važduha 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. Inženjersko-geološki uslovi:

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko tehnološki projekat i organizaciju rušenja za izgradnju projekta, a u skladu sa članovima 16. ,18. i 19. Zakona o izgradnji objekta ("Sl. list RCG" br. 55/00).

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl. list CG", br. 28/93).

Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

12. 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, u zavisnosti od namjene objekta.

13. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:

Uslov za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na urbanističkoj parceli, izvan površine javnog puta je 1 parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu, ili minimum 1 p.m. na 80,00m² površine poslovnog objekta.

Parking prostor se može formirati i u prednjem dijelu parcele između građevinske i regulacione linije, ukoliko se ne narušava "urbani red". U cilju obezbeđenja uslova pristupa dvorištu parcele i objektima izgrađenim u zaleđu parcele, obezbijediti na dijelu bočnog dvorišta prolaz pored objekta minimalne širine 2,5m (preporučeno 3,0m).

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

UP 41 se priključuje na magistralni put na sjeveroistočnoj strani parcele, uz saglasnost Direkcije za saobraćaj pri Ministarstvu za saobraćaj. Kolski prilaz parceli je minimum 5,00m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,00m. Pješački prilaz je najmanje 1,50m širine.

15. Uslovi za energetska 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.

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

17. Uslovi protivpožarne zaštite:

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

18. Uslovi za uredjenje urbanističke parcele:

Uradi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:250.

Urbanističke parcele mogu se ograđivati funkcionalnom i estetskom ogradom čija visina može biti maksimalno 0,60m (ukoliko je ograda zidana), odnosno 1,4m (ukoliko je ograda transparentna).

Ulična ograda može se 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), maksimalne visine 1,4m, s tim da parapet ograde do visine 0,6m (računajući od kote trotoara) može biti zidan (opeka, kamen, beton).

Zidane i druge vrste ograde postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na urbanističkoj parceli koja se ograđuje.

Bočne i zadnja strana parcele mogu se ograđivati i „živom“ zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice parcele, transparentnom ili zidanom ogradom max. Visine 1,4m, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika parcele koja se ograđuje.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.

Slobodne površine na parceli se ozelenjavaju i hortikulturno uređuju i opremaju urbanim mobilijarom.

19. 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, Direkcije za saobraćaj i “Crnogorskog Telekomu” – Telekomunikacioni centar za Kotor i Tivat

20. 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 pristupanja izradi projektne dokumentacije i podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole potrebno je dostaviti dokaz o regulisanim pravno-imovinskim odnosima na parceli, odnosno dostaviti List nepokretnosti za predmetnu katastarsku parcelu bez tereta i ograničenja.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Bojana Petković, dipl. inž. arh.



SEKRETARKA

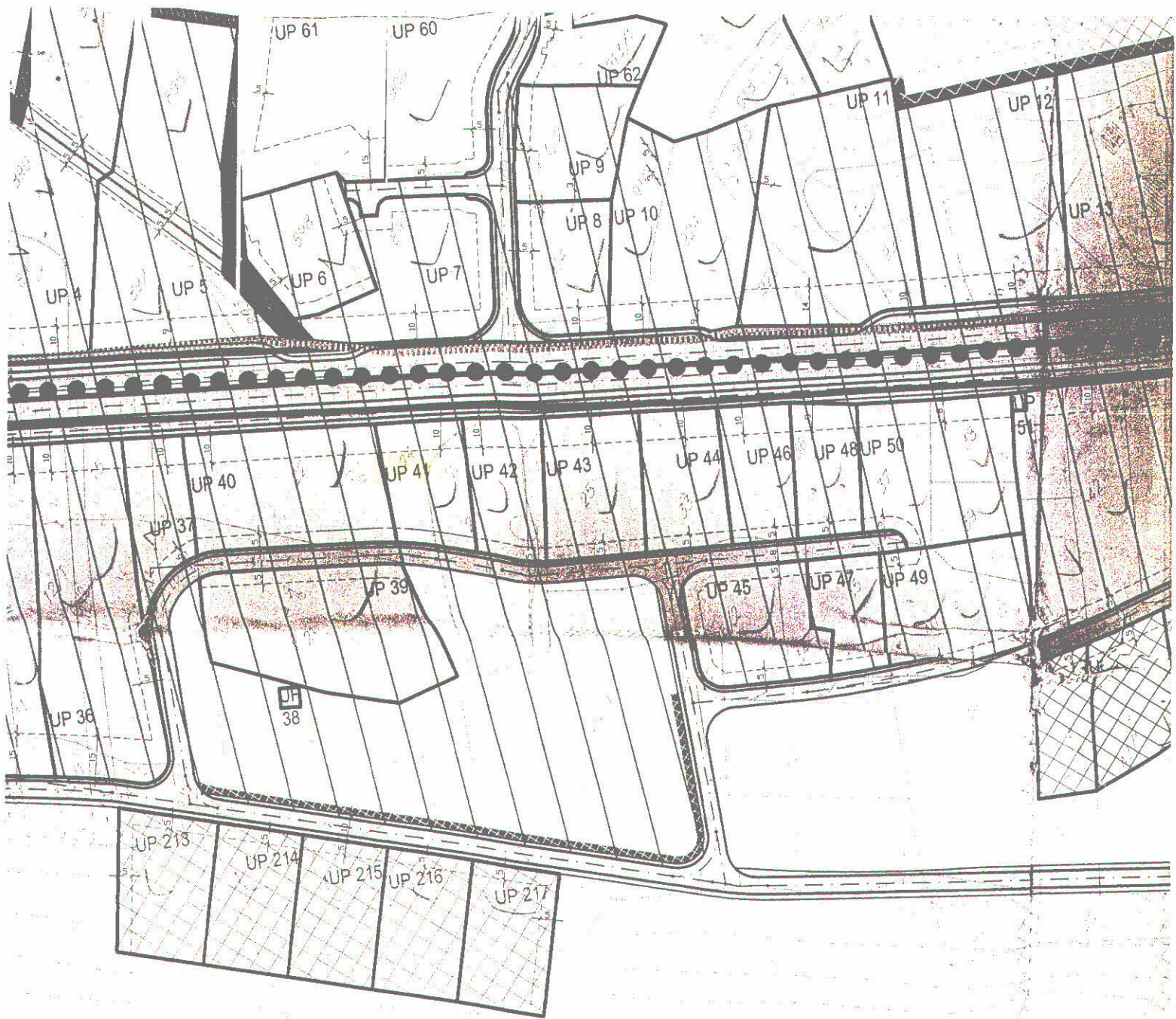
Slavića Vojnović, dipl. pravnik

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Sonja Kaščelan, dipl. pravnik

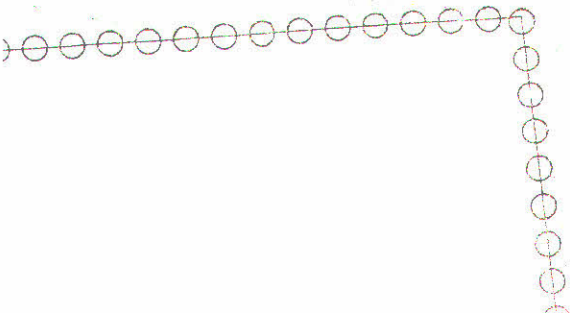
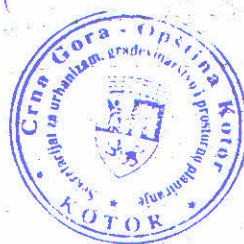
DOSTAVLJENO:

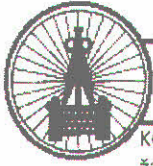
1. Imenovanim
2. Sekretarijatu 03
3. Upravi za inspeksijske poslove – Urbanistički inspektor
4. JP “Vodovod I kanalizacija” Kotor
5. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
6. Direkcija za saobraćaj
7. “Crnogorskog Telekomu”
8. Arhivi



1.9.2015.

2000-12-151 GRBAO I
 ali. *[Signature]*





"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: 3552

Datum: 05.10.15

OPŠTINA KOTOR		
Primljeno: 05.10.15		
Br. jed.	Broj	Prilog
03-	11876	11

Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:0303-11876/15 od 01.09.2015.godine
(zavedeno kod nas pod brojem 3505 od 01.10.2015 god).

U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat.parc.23/2,24/2 KO Kovači (UT uslovi br.0303-11876/15 od 01.09.2015.godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam ,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor)obavještavamo Vas da na ovom području za sada ne postoje javni sistemi vodovoda i kanalizacije te prema tome nema ni posebnih uslova od strane ovog preduzeća.

Projekat je potrebno uraditi u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova.

Obradio:


Županović Milenko

Tehnički direktor


Dragić Velemir

Direktor


Roganović Dragan





CRNA GORA
MINISTARSTVO SAOBRAĆAJA I POMORSTVA
Direkcija za saobraćaj

ОПШТИНА КОТОР		
Примљено:	07.10.15	
Орг. ред:	Број:	Датум:
03	11876/15	

Broj: 03-9564/2
Podgorica, 05.10.2015. godine

ОПШТИНА КОТОР

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje

Pr 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.0303-11876/15 od 01.09.2015. godine, za potrebe investitora "Monrus Investment" d.o.o Budva, radi izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju poslovno - komercijalnog objekta na urbanističkoj parceli **UP 41** (planska cjelina 7, 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 41** (planska cjelina 7, I faza) definisani su **Lokalnom studijom lokacije „Grbalj I”** Opština Kotor.

- **Regulaciona linija** je definisana granicom urbanističke parcele UP41
- **Građevinska linija** je 10.0m 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 **UP41** prilaz na Jadransku magistralu ostvaruje preko servisne saobraćajnice koja objedinjuje čitav prostor.

Servisna saobraćajnica definisana Lokalnom studijom lokacije « Grbalj I » na dijelu od regulacione linije do magistrale projektovati kao privremeno rješenje.

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 planirane servisne saobraćajnice preko koje se vrši priključenje.

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 potezu 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 x5
- arhivi



DIREKTOR,

Savo Parača

Savo Parača