



prejeto
Mr. Zvezdica
12.12.2015.

US

Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-18628/15
Kotor, 28.12.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Menzalin Damjana, 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 5 (planska cjelina 5, I faza) koja se sastoji od katastarskih parcela 892, 893, 895 i dijela katastarske parcele 894 KO Gorovići.

1. Urbanistička parcela:

UP 5 (planska cjelina 5, I faza) se sastoji od katastarskih parcela 892, 893, 895 i dijela katastarske parcele 894 KO Gorovići. Dozvoljena je fazna izgradnja objekta, faznost gradnje predvidjeti projektnom dokumentacijom.

Pošto se UP 5 sastoji od katastarskih parcela više vlasnika, na Idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje za cijelu urbanističku parcelu potrebno je dobiti saglasnost svih suvlasnika urbanističke parcele, u skladu sa šlanom 60 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

2. Namjena objekta:

Planirani objekat je poslovno - komercijalni.

U okviru parcele namjenjene poslovanju, osim poslovnog objekta, u zavisnosti od veličine parcele, dozvoljeno je građenje drugih objekata (prateći, pomoćni), neophodnih za obavljanje osnovne djelatnosti i 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).

3. Spratnost objekta, gabariti:

Površina UP 5 iznosi 4980,00m²;

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.



Za parcele sa poslovnom namjenom utvrđeni su sledeći parametri:

- indeks zauzetosti (Iz) do 50%;
- indeks izgrađenosti (Ii) do 1,0;
- spratnost objekta 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 platoe 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 jugozapadnoj strani parcele iznosi 9,0m, a potrebno je pridržavati se građevinske linije definisane grafičkom dijelom plana (zbog vodene površine).

Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta namijenjenog 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 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 mikrozonizacije Kotor se nalazi u zoni inteziteta 9°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 i definisati tačna kota i način fundiranja objekta, u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (“Sl. list CG”, br. 28/93).

12. Uslovi za zaštitu životne sredine:

Blíže 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 5 se priključuje na magistralni put na jugozapadnoj 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 sugeríše 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:

Projekat uređenja urbanističke parcele je obavezan dio projektne dokumentacije.

Slobodne površine na parceli se ozelenjavaju i hortikulturno uređuju i opremaju urbanim mobilijarom. 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 ograda 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 ogradbi ne mogu se otvarati van regulacione linije, već isključivo prema dvorištu.

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 Telekom” – Telekomunikacioni centar za Kotor i Tivat

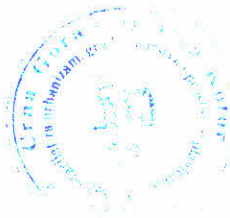
20. Investitor je obavezan prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli uz zahtjev dostaviti:

-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.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Bojana Petković, dipl. inž. arh.



SEKRETARKA

Slavica Vojnović, dipl. pravnik

RUKOVODITELJKA ODJELJENJA

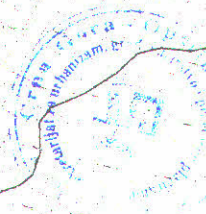
Ranka Čatović, dipl. pravn.

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanim
2. U spise predmeta
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 Telekom”
8. Arhivi



28.12.2015



IZVOD IZ LSL
GRBALJ I

ad. Cvetkovič