



08.02.2016

Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-18524/15
Kotor, 22.01.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, po zahtjevu „Trafolajt-CG” Doo Kotora, na osnovu čl.62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 34/11, 40/10, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13, 33/14) i LSL Grbalj II (“Sl.list CG” – Opštinski propisi br. 14/10) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju poslovno-komercijalnog objekta na urbanističkoj parceli UP 105' (planska cjelina 2, I faza). UP 105' se sastoji od kat.parcela 75 ,kat par 76, kat par 77, kat par 78/1 K.O. Lješevići

Pošto je lokacija za koje se traže UT uslovi dio jedne urbanističke parcele, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole , uraditi idejno rješenje za kompletnu urb. parcelu prema ovim UT uslovima i definisati faznost izgradnje . Za izradu idejnog rješenja potrebno je dobiti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu, sve shodno članu 60 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl list CG” br 35/13)

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

1. Urbanistička parcela:

UP 105' (planska cjelina 2, I faza) se sastoji od kat.parcela 75, kat par 76, kat par 77, kat par 78/1 K.O. Lješevići.

Za cijelu urbanističku parcelu, objekat mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom – indeks zauzetosti $I_z=50\%$, indeks izgrađenosti $I_i=1,0$, spratnost i građevinsku liniju

2. Namjena objekta:

Planirani objekat je poslovni.

3. Spratnost objekta, gabariti:

Površina cijele UP105' koji je predmet ovih UT uslova iznosi 4700,00m². Spratnost objekata je P+1 do P+2, ukupni gabarit objekata je maksimalno 2350,00m², a ukupna BRGP objekata je 4700,00m². Spratna visina je od 3,0 do 4,5m. Suterenske 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 namjenomkoje su 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 predhodno uraditi idejni projekat koji mora da

zadovolji urbanističke parametre propisane planom (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i građvinska linija)

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:
Sastavni dio uslova je grafički prilog, izvod iz LSL Grbalj II.
5. Građevinska i regulaciona linija:
Građevinska linija je od regulacione linije ka magistrali na istočnoj strani parcele udaljena 11,0m od planirane magistrale, dok je udaljenost objekta od susjedne parcele 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. 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 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. Obezbediti minimum 1 p.m. na 80,00m² neto etažne površine objekta.
13. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:
UP 105^c se priključuje na magistralni put sa istočne strane. S obzirom da se UP 105^c može da se gradi više objekata moguća je fazna gradnja. 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.
14. Uslovi za priključak na komunalne instalacije.
Priključke na komunalne instalacije predvidjeti prema uslovima datim od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije".

15. Uslovi za energetska efikasnost:

Za sve objekte sugerira 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. Uslovi protivpožarne zaštite:

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

17. 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.

18. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije" i Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj za priključak na komunalne instalacije, Direkcije za saobraćaj i Sekretarijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine, Agencije za civilno vazduhoplovstvo.

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), potpisanu shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta, i Izvještaj o reviziji projektne dokumentacije, shodno članu 86 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

Pošto je lokacija za koje se traže UT uslovi dio jedne urbanističke parcele, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, uraditi idejno rješenje za kompletnu urb. parcelu prema ovim UT uslovima i definisati faznost izgradnje. Za izradu idejnog rješenja potrebno je dobiti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu, sve shodno članu 60 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl list CG" br 35/13)

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

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Dobrila Maslovar, dipl. ing. arh.

RUKOVODITELJKA ODJELJENJA

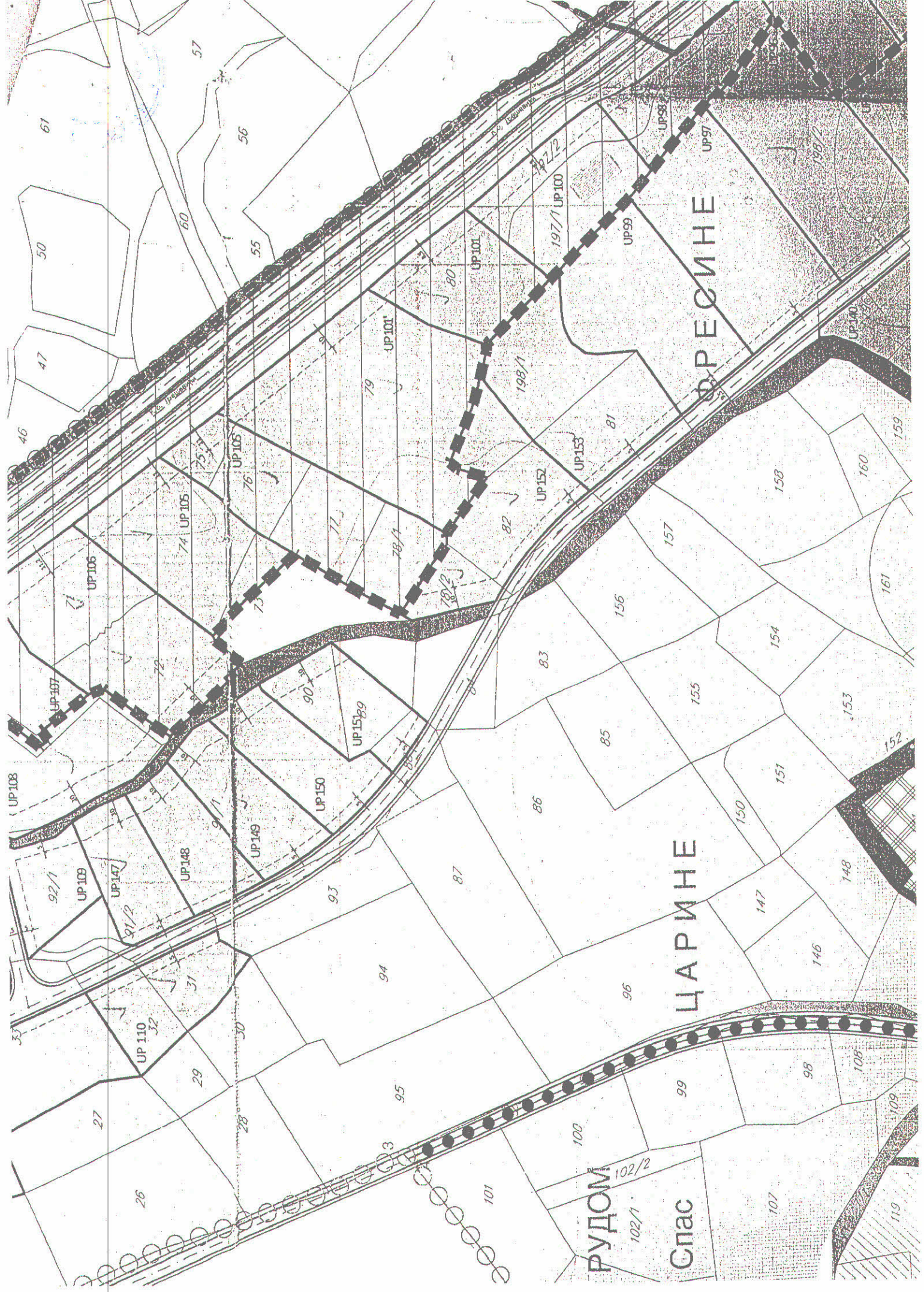
Ranka Čatović, dipl. prav

SEKRETARKA

Slavica Vojinović, dipl. prav

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. Direkciji za saobraćaj CG
3. Građevinskoj inspekciji
4. Sekretarijatu 03
5. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
6. JP "Vodovod i kanalizacija"
7. EP Crne Gore - "Elektrodistribucija" Kotor
8. Sekretarijat za zaštitu prirodne i kulturne baštine
9. Agencija za civilno vazduhoplovstvo
10. A r h i v i



ОРЕСИНЕ

ЦАРИНЕ

РУДОМ
102/1
102/2

Спас



Opština Kotor
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –94/16
Kotor, 25.01.2016. 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 **Trafo Lajt DOO** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 75, 75, 77, 78/1 **K.O. Lješevići (UP 105)** donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 75, 76, 77, 78/1 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.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604- 94/16** od 22.01.2016. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 75, 76, 77, 78/1 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 dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-18524/15** od 22.01.2016. 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: 2531

Datum: 28.01.16

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Br.0303-18524/15 od 22.01.2015 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izgradnju poslovnog objekta na kat.parc.75,76,77,78/1 K.O.Lješevići ,izdaju se :

PROJEKTNO –TEHNIČKI USLOVI

Za sada ne postoji mogućnost priključenja jer ne postoji vodovodna mreža u neposrednoj blizini planiranog objekta .

Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila(ne koristiti"kugla ventile") smješten u dovoljno velikom šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Ukoliko će biti više odvojenih stambenih i poslovnih jedinica, postaviti posebne vodomjere na pristupačnom mjestu za svaku od njih. Ukoliko postoji hidrantska mreža, za istu predvidjeti poseban vodomjer(predvidjeti način gašenja požara za vrijeme restrikcije).

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.

S obzirom da se na predmetnoj parceli nalazi kanalizacioni cjevovod ,neophodno je ispoštovati zaštitne zone cjevovoda širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda.

To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona.

Isto tako potrebno je voditi računa o stabilnosti terena ukoliko se planira vršiti otkop neposredno ispod cjevovoda.

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 Miftenko

Tehnički direktor


Dragić Velemir

Direktor


Roganović Dragan

