

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>broj 0303 – 19697/18 i 456/19</u> Kotor, 29.01.2019	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18 i 63/18) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnijetog zahtjeva Kadija Igora izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>izgradnju</u> objekta poslovne namjene (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli 42 blok2, koju čine kat par. dio kat par 614 , dio kat par 615/3, dio kat par 615/4 sve KO Prijeradi u zahvatu LSL Grbalj I.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Kadija Igor
6	POSTOJEĆE STANJE Urbanistička parcela UP 42 i nalazi se u okviru bloka 2. Ne postoje izgrađeni objekti. U listu nepokretnosti ova parcele 614 KO Prijeradi se vodi kao livada 2 klase i pašnjak druge klase.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne urbanističke parcele su poslovne djelatnosti. U cijelinama 2 planirani su poslovno - komercijalni objekti U okviru parcele namjenjene poslovanju , uzavisnosti od veličine parcele , dozvoljeno je građenje sledećih objekata : Poslovni objekat Poslovno- proizvodni objekat Magacinsko skaldišni objekat Poslovno –proizvodno-skladišni objekat Poslovno – komercijalni objekat Drugi objekti na parceli (Prateći ,Pomoćni) u sklopu planiranih poslovnih zona se mogu graditi i drugi objekti koji su neophodni za objavljjanje osnovne djelatnostito: administrativno	

–upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom , sportsko rereativni objekti, poslovno- stambeniobjekti, objekti culture, visokog školstva, različite uprave i javne povešine(trgovi, parkovi)

Pravila parcelacije

Urbanistička parcela 42 blok2 se sastoji od kat par. dio kat par 614 , dio kat par 615/3, dio kat par 615/4 sve KO Prijeradi. Površina urbanističke parcele je 2493m² sa koeficijentom zauzetosti 0,5 i koeficijentom izgrađenosti 1, a dozvoljena spratnost objekta od P+1 do P+2. Dozvoljena je izgradnja podruma i suterena ukoliko nema smetnji geomehaničke ili hidrotehničke prirode. Maksimalna spratnost definisana je ukupnim brojem etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne. Maksimalna površina planiranog objekta iznosi 2493m², a u gabaritu 1247 m². Za ovu urbanističku parcelu, zbog površine koja je veća od 2000m² moguća je fazna izgradnja, na način što se izdaju urbanističko – tehnički uslovi za dva ili više objekata, uz uslov da je neophodno za tu urbanističku parcelu predhodno uraditi idejni projekat koji mora zadovoljiti urbanističke parametre propisane planom.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija je prema izvodu iz plana udaljena 5m od linije proširene magistrale. Minimalna udaljenost bočne građevinske linije objekta namjenjeni poslovanju od susjedne parcele je 3,5m . Najmanja udaljenost objekta u zoni poslovanja je 7,0 m . Poslovni objekat ne sme direktno zaklanjati osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

8 PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 57/1992") i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93"). Kotor se nalazi u zoni intenziteta 9 stepeni MCS

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Uslove mjere zaštite životne sredine treba da propiše nadležan Sekretarijat

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Osnovni cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pajzažnog diverziteta ovog područja. Prioritetno treba zaštititi prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja. U zaštiti i unaprđenju predjela, treba nastojati da se ostvari kako biološki i vizuelno vrijedniji prostor tako i socijalno i ekonomski bogatiji predio.

Osnovni princip oblikovanja je prilagođavanje postojećoj strukturi bloka. Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta.

Minimalan procenat zelenih površina na parceli je 20%. Parking prostor urađen popločavanjem "raster elementima", koji se mogu ozeleniti, urediti žardinjerama i drvoredima, mogu se računati kao zelene površine. Za svaki poslovni objekat mora se obazbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz na parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom 8,0m. Piješački rilaz najmanje 1,5m širine. Osim uređenja piješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namjenjeni za javno korišćenje, podrazumjeva sa za izvođenje interne saobraćajnice, kao i potrebne manipulativne površine.Slobodne površine na parceli se po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvijetnjaci, drvoredi, i sl.) opremaju urbanim mobilijarom (klupe, fontane,...), a u zavisnosti od veličine

	parcele i dijelatnosti obogaćuju sportsko – rekreativnim sadržajima – teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr.
	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina pješačkih staza iznosi 150cm. Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Prema studiji LSL Grbalj II dozvoljena je izgradnja pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeks izgrađenosti i zauzetosti, kao i ispunjeni uslovi međuosobne udaljenosti objekta tako da su ispoštovani i uslovi protivpožarne zaštite.
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Objekat se priključuje na sporedni put prema LSL Grbalj I i na magistralu prema uslovima Direkcije za saobraćaj
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi

18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	42 blok 2
	Površina urbanističke parcele	2493m²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,5
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2493m²

	Maksimalna spratnost objekata	od P+1 do P+2
	Maksimalna visinska kota objekta	maksimalna visina objekta od prizemlja 15m
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U okviru parcele definisati kolski pristup i način parkiranja na parceli, u objektu, u aneksu objekta ili u podzemnim etažama ukoliko karakteristike terena to dozvoljavaju. Jedno parking mjesto na 80m ² .
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Kota ulaska u objekat je postojeća, proizilazi iz nivelacionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju. Kota ulaska u objekat je postojeća nesmiye biti niža od kote nivelete javne saobraćajnice. Nivelacija svih površina je orijentaciona, kroz izradu tehničke dokumentacije ona se mora preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima. Moguća je izgradnje podzemnih i suterenskih etaža ukoliko to konfiguracija terena dozvoljava, a u obračin GBP objekta ulaze iste. - Vrsta materijala za fasadu: Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala ali obradom fasade i bojom neugroziti susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim bojama. - Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad

		krovnih ravni. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16 stepeni do 25 stepeni ili ravan.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrila Maslovar dipl.ing. arch.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Sonja Kasćelan, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETARA Koča Burilović dipl. prav
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana -	

Napomena:

Investitor je u obavezi da riješi imovinsko pravne odnose na urbanističkoj parceli.