

# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

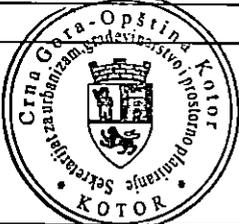
1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p><u>broj 0303 – 6615/19</u></p> <p><b>Kotor, 04.02.2020</b></p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 68/17) Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Kotor ( SL List Crne Gore opštinski propisi br 003/14, 010/14 , 033/14 , 039/17) i podnijetog zahtjeva Tairex Centr Doo Tivat izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za <u>izgradnju pomoćnog</u> objekta za potrebe tehničkog procesa koji se odvija u poslovnom objektu vešeraju dva nadzemna rezervoara TNG –a zapremine 2,7 m<sup>3</sup> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli up 13, koju čini dio kat par. kat par 19/2 sve KO Privredna zona u zahvatu LSL Grbalj II.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p>Tairex Centr Doo Tivat</p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Urbanistička parcela UP 13 i nalazi se u okviru bloka 3. Katastarska parcela se vodi kao zemljište u vanprivredi . Ukupna površina katastarske parcele iznosi 4036 m<sup>2</sup>.</p>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>Namjena predmetne urbanističke parcele su poslovne djelatnosti. U cijelinama 4 i 5 planirani su administrativno-poslovni objekti Na ovoj parceli dozvoljava se izgradnja objekta proizvodnog zanatstva i drugih djelatnosti rada. U okviru parcele namjenjene poslovanju dozvoljeno je građenje sledećih objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• poslovni objekat</li><li>• poslovno – proizvodni objekat</li><li>• poslovno – skladišni objekat</li><li>• poslovno – proizvodno – skladišni objekat</li><li>• poslovno – komercijalni objekat (šoping mol)</li></ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• drugi objekti na parceli</li> </ul>
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	<p>Urbanistička parcela 13 blok 3 se sastoji od dijela kat par. 19/2, sve KO privredna zona. Površina urbanističke parcele je 3319m<sup>2</sup> 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 smetni geomehaničke ili hidrotehničke prirode. Maksimalna spratnost definisana je ukupnim brojem etaža bez obzira da li su suterenske ili nadzemne. Maksimalna površina planiranog objekta iznosi 3319m<sup>2</sup>, a u gabaritu 1660m<sup>2</sup>. Za urbanističku parcelu, površine koja je veća od 2000m<sup>2</sup> 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.</p>
7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	Građevinska linija je prema izvodu iz plana udaljena 5m. Najmanja udaljenost objekta od granice susjedne parcele sa namjenom poslovne djelatnosti je 3,5m.
8	<b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b>
	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").
9	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	Uslove mjere zaštite životne sredine treba da propiše nadležan Sekretarijat
10	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Osnovni cilj jeste očuvanje što većeg broja elemenata autohtonog pejzaža, odnosno autohtonog biološkog, geografskog i pejzažnog 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.</p> <p>Osnovni princip oblikovanja je prilagođavanje postojećoj strukturi bloka. Oblikovanje objekta prilagođava se karakteru ambijenta.</p> <p>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. Pješački prilaz najmanje 1,5m širine. Osim uređenja pješačkih i kolskih pristupa, kao i pristupa za nesmetano kretanje starih i invalidnih lica u okviru kompleksa koji su namjenjeni za javno korišćenje, podrazumjeva se 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 djelatnosti obogaćuju sportsko – rekreativnim sadržajima – teniski tereni, sportska igrališta, bazeni i dr.</p>
11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>

12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	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 pješačke 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	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	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	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	Neophodno je pribaviti saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo.
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Objekat se priključuje na postojeću saobraćajnicu
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>

**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	13 blok 3
Površina urbanističke parcele	3319m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks zauzetosti	0,5
Maksimalni indeks izgrađenosti	1
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	1660m <sup>2</sup>
Maksimalna spratnost objekata	P
Maksimalna visinska kota objekta	maksimalna visina objekta od prizemlja 2,5m
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 <sup>2</sup> .
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Kota ulaska u objekat je postojeća, proizilazi iz nivelacionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju.</p> <p>Kota ulaska u objekat je postojeća nesmiije biti niža od kote nivelete javne saobraćajnice.</p> <p>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 obračun GBP objekta ulaze iste.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16 stepeni do 25 stepeni ili ravan.</li> </ul>
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	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
	<b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I</b> Dobriša Maslovar dipl.ing. arch.	<b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I</b> Sonja Kašćelan, dipl. prav
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>PREDSJEDNIK OPŠTINE</b>  Željko Aprčević dipl prav
24	<b>M.P.</b> 	<b>potpis ovlaštenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI</b>	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana -	





# "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); 535-5260-13 (Prva banka)  
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

SS3/1

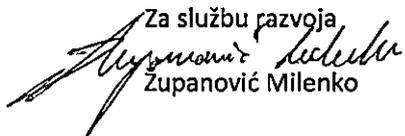
17.02.20

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-6615/19 od 04.02.2020.godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju pomoćnog objekta za potrebe tehničkog procesa koji se odvija u poslovnom objektu, na urb.parceli UP 13, koju čini dio kat.parc. 19/2 sve KO Privredna zona, u zahvatu LSL Grbalj II,izdaju se :

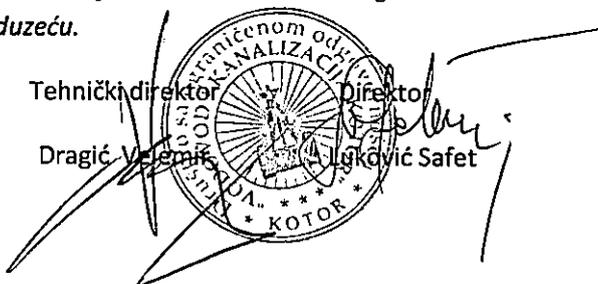
## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabdijevanje ovog područja se vrši sa izvorišta Simiš, minimalni pritisak je 3 bara.
2. Mjesto priključenja će biti definisano prilikom izrade priključka.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti "kugla ventile"). Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
4. Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
5. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće, prema važećem cjenovniku.
6. Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
7. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda ili kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
8. Za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem.
9. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

*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.*

Za službu razvoja  
  
Zupanović Milenko

Tehnički direktor Direktor  
  
Dragić Veležević Išković Safet



DOSTAVLJENO:

- Arhivi
- Sekretarijatu za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor



Crna Gora  
O P Š T I N A K O T O R

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ  
UP/I br. 16-319/20-214  
Kotor, 27.02.2020. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime **Tairex Centar DOO** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 19/2 **K.O.Privredna zona (UP 13)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 19/2 **K.O.Privredna zona** koji glase:

Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).

Obrazloženje

**Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 16-319/20-214** od 26.02.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 19/2 **K.O.Privredna zona**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečišćavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dipozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo I prostorno planiranje Opštine Kotor **UP/I 0303-6615/19** od 04.02.2020. godine.

Na osnovu iznietog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

**UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI**: 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

