

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje <u>broj 0303 – 5016/19</u> Kotor, 24.10.2019	
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, 447/18 i 63/18) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnijetog zahtjeva Koc Turan iz Turske 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 38 blok2, koju čini dio kat par 605/1 , dio kat par 604/1, dio kat par 604/3, kat par 604/2 i kat par 605/2 sve KO Prijeradi u zahvatu LSL Grbalj I.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Koc Turan
6	POSTOJEĆE STANJE Urbanistička parcela UP 38 i nalazi se u okviru bloka 2, kat par 604/2 i 605/2 KO Prijeradi su Listu nepokretnosti označene kao vrt i voćnjak .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne urbanističke parcele su poslovne djelatnosti. U cijelini 2 planirani su Poslovno-komercijalni objekti. Drugi objekti na parceli (Prateći ,Pomoćni) u sklopu planiranih poslovnih zona se mogu graditi i drugi objekti koji su neophodni za objavljivanje osnovne djelatnostito: administrativno –upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdevanje gorivom , sportsko rereativni objekti, , objekti culture, visokog školstva, različite uprave i javne povešine(trgovi, parkovi)	
7.2	Pravila parcelacije Urbanistička parcela 38 blok2 se sastoji od dio kat par 605/1 , dio kat par 604/1, dio kat par 604/3, kat par 604/2 i kat par 605/2KO Prijeradi . Površina urbanističke parcele je 2227m ²	



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 za cijelu urbanističku parcelu iznosi 2227m^2 , a u gabaritu 1114m^2 . Za ovu urbanističku parcelu, zbog površine koja je veća od 2000m^2 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 regulacione linije. Najmanja udaljenost objekta od granice susjedne parcele sa namjenom poslovne djelatnosti je 3,5m.

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 pejzažnog diverziteta ovog područja. Prioritetno treba zaštititi prirodne i stvorene zelene površine, kao i ambijent starih naselja. U zaštiti i unaprjeđenju 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.

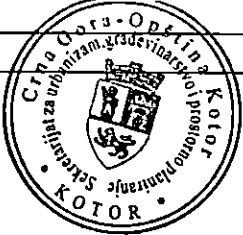
Minimalan procenat zelenih površina na parceli je 20%. Parking prostor urađen popločavanjem "raster elementima", koji se mogu ozeleniti, urediti žardinjerama i drvoredima, mogu se računati kao zelene površine. Za svaki poslovni objekat mora se obazbijediti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz na parceli je min 5,0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom 8,0m. 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 namijenjeni 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.

11 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 međusobne 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 magistralu uz uslove 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	38blok 2
	Površina urbanističke parcele	2227m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,5
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	2227m ²
	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 podzemnin 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 nesmije 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.

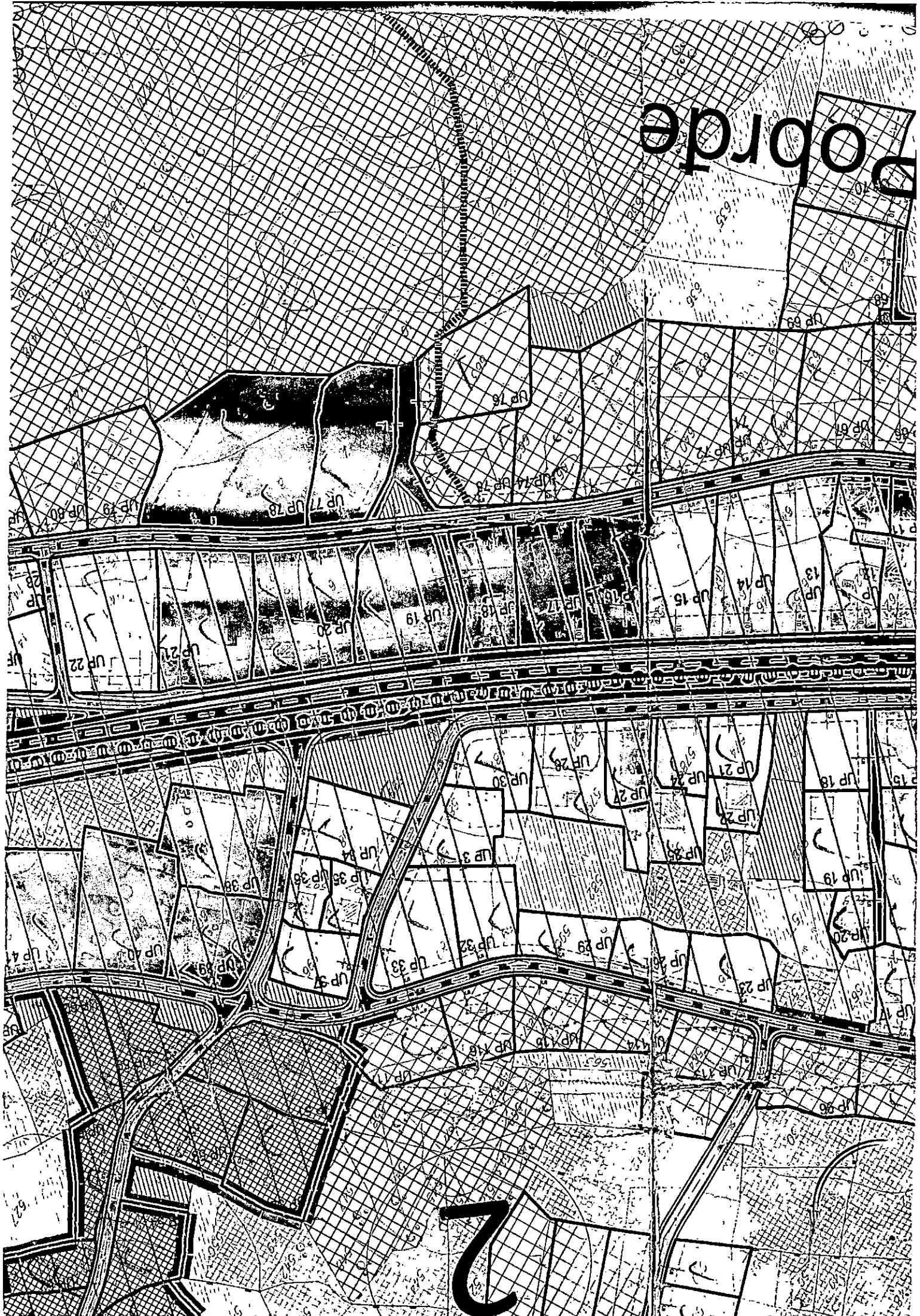
		Klimatski uslovi omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrila Maslovar dipl. ing. arch.	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čadenović, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	PREDSJEDNIK OPŠTINE Željko Aprcović 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

border

2



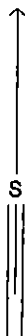
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODPOSREDOVAČKA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-796
Datum: 22.04.2019.



Katastarska opština: PRIJERADI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4
Parcele: 604/2, 605/2, 603

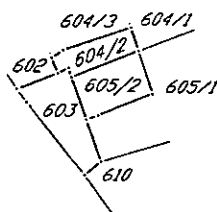
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
690
250
6
563

4
690
250
6
563



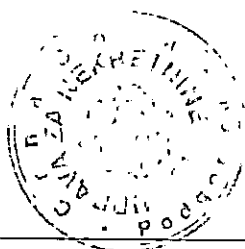
4
690
000
6
563

4
690
000
6
563

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-5060/2019

Datum: 23.04.2019.

KO: PRIJERADI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA URBANIZAM, GRADJEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR 0303-5016/19, KOTOR, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 327 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
604	2		4 14	25/02/2019	PAPRATI	Vrt 2. klase KUPOVINA		228	5.27
605	2		4 14	25/02/2019	PAPRATI	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		348	11.59
Ukupno								576	16.86

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava
0000014091964 U 06737379	KOC TURAN REPUBLIKA TURSKA U 06737379		Korišćenje
			Obim prava
			1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG", br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



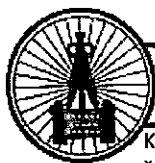
za Načelnik:

Provera! Svetlana
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

UP 37	X=6563484.3366	Y=4690202.7061
	X=6563483.8300	Y=4690202.5844
	X=6563469.7971	Y=4690198.3406
	X=6563456.8782	Y=4690194.4337
	X=6563464.5300	Y=4690177.1500
	X=6563466.5700	Y=4690172.5300
	X=6563468.5400	Y=4690164.7900
	X=6563467.7125	Y=4690160.1327
	X=6563471.6046	Y=4690161.2005
	X=6563481.5145	Y=4690164.3474
	X=6563487.4050	Y=4690165.9700
	X=6563493.5400	Y=4690167.6600
	X=6563490.7300	Y=4690182.9900
	X=6563489.3700	Y=4690186.4800
	X=6563487.5400	Y=4690192.7000
	X=6563485.7200	Y=4690198.3850

UP 38	X=6563476.7200	Y=4690113.3900
	X=6563474.1900	Y=4690111.1000
	X=6563466.1400	Y=4690106.2800
	X=6563468.4400	Y=4690096.8800
	X=6563464.4753	Y=4690095.6953
	X=6563439.2900	Y=4690088.1700
	X=6563429.0100	Y=4690115.7400
	X=6563427.9900	Y=4690118.6500
	X=6563424.4100	Y=4690116.9600
	X=6563421.2000	Y=4690124.4900
	X=6563418.0734	Y=4690134.2332
	X=6563463.0637	Y=4690151.1927
	X=6563466.5265	Y=4690140.7072
	X=6563470.9080	Y=4690131.8869
	X=6563473.1500	Y=4690125.6600
	X=6563473.1500	Y=4690121.3300

UP 39	X=6563463.0637	Y=4690151.1927
	X=6563466.5265	Y=4690140.7072
	X=6563470.9075	Y=4690131.8885
	X=6563473.1500	Y=4690125.6600
	X=6563473.1500	Y=4690121.3300
	X=6563476.7200	Y=4690113.3900
	X=6563498.3200	Y=4690120.2600



"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

4644/1

06.12.19

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-5016/19 od 24.10.2019 godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta poslovne namjene na urb.parc.38 blok 2 koju čine kat. parc. 605/1,604/1,604/3,604/2,605/2 sve KO Prijeradi, izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se iz izvorišta Šimiš, a minimalni pritisak inosi cca 2 bara.
2. U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije). U izuzetno sušnom periodu nije moguće obezbijediti ni restriktivno snabdijevanje.
3. **Na predmetnom lokalitetu postojeća distributivna mreža je nedovoljnog kapaciteta pa se za sada može odobriti priključak ne veći od 0 1/2". Za veći priključak potrebno je izgraditi ulični vod.**
4. 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"). Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
5. Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća. Obaveza investitora je izgradnja priključnog voda za vodovod (uz nadzor predstavnika Vodovoda).
6. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
7. Na navedenoj lokaciji ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda rješava individualno.
8. Projektne tehničke 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

Županović Milenko
Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velemir
Dragić Velemir

Direktor

Luković Safet
Luković 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. 1604 –2128/19
Kotor, 04.12.2019. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 116. Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br. 27/07, 73/10, 32/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17), čl. 26. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list OPŠTINE KOTOR" br. 11/05, 09/07 i 13/11) i Sl. list CG-Opštinski propisi, br. - opštinski propisi", br. 013/11 od 18.04.2011, 001/12 od 12.01.2012, 040/12 od 31.12.2012, 026/13 od 03.09.2013, 033/15 od 02.10.2015, 036/17 od 21.08.2017), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje u ime **Koc Turana** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 604/2, 605/2, 603 K.O. Prijerdi (UP 38), donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 604/2, 605/2, 603 K.O. Prijerdi 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. 1604-2128/19 od 03.12.2019. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. par. 604/2, 605/2, 603 K.O. Prijerdi. 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 dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor UP/I 0303-5016/19 od 24.10.2019. godine.

Na osnovu iznjetog 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.

OBRADIVAČ
Budislav Vasić

DOSTAVLJENO:

INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhiv



SEKRETAR

Amara Lompar