



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

Ada Klisic
02.02.2015

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303-17209/14
Kotor, 09.01.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, postupajući po zahjebu „MIBOST-JOKETC“ Doo iz Kotora, za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, a na osnovu čl. 62., čl.62a i 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 23/13) izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta - hotela na urbanističkoj parceli 767 koju čini kat.parc.1165 KO Dobrota I.

• **Urbanistička parcela:**

Prema Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrote urbanistička parcela 767 nalazi se u zoni stanovanje tradicionalne gradnje STG.

Urbanističku parcelu 767 čini kat.parc.1165 KO Dobrota I. i istu formirati po kordinatama koje su sastavni dio ovih uslova.

Na parceli postoji stambeni objekat (izvedeni grubi građevinski radovi bez fasade) označen u katastru kao objekat 1 i pomoćni objekat, objekat 2. Investitor ima namjeru da iste poruši i na urbanističkoj parceli gradi novi objekat -- hotel što je na osnovu člana 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata dozvoljeno. Investitor je u obavezi da podnese zahtjev za uklanjanje istih sa Elaboratom o uklanjanju za koji je urađena revizija.

S obzirom da se radi o reprezentativnim objektima na samoj obali i u okviru zone tradicionalne gradnje, prilikom izdavanja urbanističko tehničkih uslova nužno je pribavljanje smjernica za arhitektonsko oblikovanje objekata od Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Ove smjernice se odnose na turističke objekte u zoni zaštite i daju se na kapacitete predviđene Planom (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i snrtnost).

• **Namjena objekta:**

Planom predviđena namjena je stanovanje

Tražena namjena- turistička – hotel

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom.

- **Vrstu tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakternistikama objekta i prostornim razmještajem:**

Objekat na urbanističkoj parceli postavlja se kao samostojeći.

Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela to jest objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora oivičenog građevinskom linijom. U okviru urbanističke parcele dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni indeksi zauzetosti i izgrađenosti, kao ispunjeni uslovi međusobne udaljenosti objekta tako da su ispoštovani uslovi protivpožarne zaštite.

- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Horizontalni gabarit objekta zavisi od površine urbanističke parcele i zadatih indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Kako je površina urbanističke parcele 517,73m², a maksimalni indeks zauzetosti za ovu zonu **0,3** mogući gabarit objekta je 155,35m². Indeks izgrađenosti za ovu zonu je 0,8, pa imajući u vidu površinu urbanističke parcele BRGP objekta može biti 414,2m².

Vertikalni gabarit: Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrote predviđena spratnost za ovu zonu je P+1+Pk odnosno tri etaže.

Maksimalna spratnost objekta definisana je ukupnim brojem svih korisnih etaža, bez obzira na nomenklaturu (suteran, prizemlje, sprat).

Definisana je minimalna spratna visina 2,8m.

Na strmom terenu dozvoljena je izgradnja više suterenskih etaža, s tim da bruto površina suterena ulazi u proračun bruto razvijene građevine površine objekta i kao etaža ulazi u ukupan broj korisnih etaža u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i 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. Ukupana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi) a ako je suterenska i ukupana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Minimalne svjetle visine prostorije u turističkom objektu iznose:

- Sve javne prostorije 3,0m
- Spavaće sobe i kancelarije 2,8m
- Hodnici spavaćih soba 2,4m
- Prizemen uslužne prostorije 4,0m
- Kuhinja 3,0m
- Parking prostori 2,4m

Maksimalna visina nadzlitka potkrovnе etaže iznosi najviše 1,20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Na parcelama čiji je nagib veći od 10% predlaže se izgradnja objekta koji kaskadno prati liniju terena bez zaklanjanja vizura.

- **Građevinska i regulaciona linija:**

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje ili vode do koje je dozvoljeno građenje a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine.

Građevinska linija je ispod zemlje (GL O) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne djelove objekta ili podzemne objekte i ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu označava položaj zgrade prema ulici i linijenoj regulacionoj liniji.

Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1 m prema susjednim granicama.

Građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima a građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno (kao odstojanje u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

U konkretnom slučaju građevinska linija je 3m prema magistralnom putu Kotor-H.Novi , a prema putu uz more poklapa se sa postojećom građevinskom linijom.

Građevinska linija iznad zemlje dozvoljava da na spratnim etažama mogu da se planiraju konzulni ispusti – erkeri i balkoni, koji maksimalno mogu izlaziti 1.8m izvan ucertane građevinske linije na zemlji.

Građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno odnosno udaljenost objekta od susjednih urbanističkih parcela je 2.5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,00m ili više odnosno 1.50m, ako je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 1,50m ili više.

Regulaciona linija predstavlja granicu između javne površine i urbanističke parcele i prikazana je na izvodu iz Izmjena i dopuna DUP-a Dobrote, koji je sastavni dio ovih uslova.

- **Nivelacione kote objekta:**

Kota prizemlja novog objekta zavisi od kote saobraćajnice

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

- **Vrsta materijala za fasadu:**

Kod oblikovanja hotela posebno pažnju treba obratiti na uklapanje sa okolinom to jest, težiti rešenju koje bi sa jedne strane isticalo kategoriju turističkog objekta (poželjno je da svi planirani turistički objekti budu visoke kategorije) a sa druge strane bi se skladno uklopio sa okolnim prostorom.

Svaki objekat mora da održava atraktivan izgled u saglasnosti sa svojim prirodnim okruženjem i lokacijom. Karakteristični elementi su masivni kameni i zidovi. Sugerije se primjena lokalnih građevinskih materijala- građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekta, podzida, stepeništa.

Gradenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciju starih treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele ili obložene kamenom. Primarni pravac gradnje je prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse.

Fasade hotela, restorana zajedno s natpisima i spoljašnjim osvetljenjem, treba da odaju jasan arhitektonski izgled i kvalitet objekta.

Fasade i nadstrešnice, natpisi treba da su osnovni elementi raspoznavanja hotela.

- **Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni:**

Krov objekta projektovati kao kos (viševodni) sa nagibom od 16 do 23stepeni.

- **Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta.**

Objekat se orijentiše istok-zapad.

- **Meteorološki podaci:**

Prostor obuhvaćen Izmjenom i dopunom DUP-om Dobrote ima sva obeležja sredozemne klime koju karakteriše blagi vrlo kišoviti zimski period i izrazito sušan i relativno topao dug ljetnji period. Najtopliji mjesec u godini je juli sa prosječnom temperaturom vazduha 25 stepeni C a najhladniji je januar sa srednjom temperaturom 7,4 stepena. Srednje godišnja temperatura 15,4 stepena C prema apsolutnim količinama padavina Dobrota primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiji je grad na jadrano. Od vjetrova najvažniji su jugo i bura, prvi je topao i vlažan jer duva s mora a drugi je hladan i suv jer duva s kopna.

- **Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje:**

Prema karti seizmičke mikrozonizacije teren Dobrote se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

- **Uslovi za zaštitu životne sredine:**

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti životne sredine ("Sl.list CG" br. 48/08).

- **Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:**

Naglom urbanom gradnjom došlo je do intezivnog pretvaranja zelenih površina u betonirane i izgrađene površine, te se javlja sve veća potreba zaštite zelenih površina u cilju zaštite pejzaža i životne sredine. Ne smiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimе naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagadenja.

Minimalni procenat zelenih površina u okviru svake parcele je 20%.

Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.

Uređenja zelena u okviru parcele raditi na osnovu projekta partnerskog rješenja. Projektom predvidjeti rješenje kojim će se obezbijediti prepoznatljivost hotela, u odnosu na ostale objekte. Pri izboru sadnica voditi računa o vizurama i arhitekturi objekta, koloritu i dr.prednost dati autohtonim vrstama, (ružmarin, lavanda, bršljan kadulja). Staze popločavati kamenim ili betonskim pločama a posebnu pažnju posvetiti osvetljenju partera. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

- **Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila obezbjeđuje se na sopstvenoj parceli ili na javnim površinama putnog pojasa koje su Planom predviđene za parkiranje, uz prethodni dogovor sa lokalnom samoupravom.

U hotelima u gradskim centrima trebalo bi obezbijediti nekoliko parking mjesta, udaljenih od saobraćajnih linija kako bi se obezbijedili što je moguće bolji uslovi za dolazak i odlazak gostiju. Svi objekti treba da imaju adekvatne parking prostore u skladu sa svojim načinom i stilom poslovanja.

Otvoreni parking prostor treba da budu uređeni, dobro osvetljeni, čuvani i zaštićeni od sunca. Kod hotela je potrebno obezbijediti jedno parking mjesto na 4-10 kreveta. Garažiranje vozila u hotelima može se vršiti u prvoj suterenskoj ili podrumskim etažama, a da visina može da bude i veća od 2,4m, ukoliko to iziskuje namjena objekta ili primjena posebnih propisa.

- **Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**

Prema Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrote objekat se priključuje na magistralni put Kotor-H.Novi i put uz more.

- **Komunalne instalacije:**

Sastavni dio ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanizacione instalacije prema uslovima datim od nadležnih Javnih preduzeća "Elektroprivrede", "Vodovoda i kanalizacije", kao i uslovi za ispuštanje otpadnih voda od Sekretarijata nadležnog za te poslove.

- **Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda:**

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").

- **Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:**

Shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu (" Sl.list RCG" br. 79/04) pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.

Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog Ministarstva, shodno članu 8. Zakona o zaštiti na radu (" Sl. List RCG" br. 79/04).

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200. Sve potporne zidove obraditi u kamenu.

Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodne površine na parceli. Pješački, saobraćajni i prilaz za personal treba da budu jasno odvojeni, označeni i kontrolisani.

Ograda se postavlja iza regulacione linije. Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena), maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, ili transparentna, maksimalne visine 1,4m. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1,4m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete visa za 0,9m od susjedne može se ograđivati transparentnom ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.

- **Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara CG:**

Sobzirom da se lokacija nalazi u zoni tradicionalne gradnje STG, od strane ovog Sekretarijata dostavljen je zahtjev Upravi za zaštitu kulturnih dobara – PJ Kotor za izdavanje smjernica za projektovanje objekta, primljen 22.12.2014.godine. Kako na isti nije odgovoreno u roku od 10 dana smatra se da su saglasni sa Urbanističko tehničkim uslovima izdati od strane Sekretarijata za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje , a shodno Izmjenama i dopunama DUP-a Dobrote.

- **Uslovi za energetska efikasnost:**

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže 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 Dobrote omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

- **Potrebe za geološkim hidrološkim geodetskim i drugim ispitivanjima:**

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakonu o geološkim ispitivanjima("Sl.list RCG" br.28/93,27/94 ,42/94,26/07,73/10 i 28/11) izraditi projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

- **Mogućnost fazne gradnje:**

Ukoliko investitor ima potrebu za faznom gradnjom potrebno je da istu definiše kroz glavni projekat.

• **Uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama:**

U rješavanju saobraćajnih površina, prilazi objektima i drugih elemenata uređenja i izgradnji prostora i objekta, osigurati uslove za nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, djeci i starijim osobama na sledeći način: obezbijediti pristup licima sa invaliditetom na kotu prizemlja spoljnim ili unutrašnjim rampama, minimalne širine 90cm 1:20(5%) do 1:12(8%)-

- U okviru svakog pojedinačnog parkirališta ili garaže obavezno predvidjeti rezervaciju i obilježavanje parking mjesta za upravno parkiranje vozila invalida u skladu sa standardom JUSA-9.2204;
- Kod upravnog parkiranja, širina parking mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 3.7m odnosno na širinu parking mjesta 2.30m dodaje se prostor za invalidska kolica, širine 1.4m(dubina ista kao kod parking mjesta) kod dva susjedna parking mjesta može se dozvoliti da koriste isti prostor za invalidska kolica, odnosno da širina dva susjedna mjesta za osobe sa invaliditetom iznosi 6.0m (2.30+1.40+2.30);
- Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotoarima za silazak kolica sa trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mjestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz i obrnuto.

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

- projektну 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 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

Rukovotkinja odjeljenja,
Ljubinka Milić, dipl.ing.arh.

Samostalna savjetnica I,
Sonja Kaščelan, dipl.prav.



SEKRETARKA,
Slavića Vojinović, dipl.prav.

DOSTAVLJENO:

1. Investitoru
2. Upravi za zaštitu kulturnih dobara
3. JP "Vodovod i kanalizacija"
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Ministarstvu saobraćaja i pomorstva- Direkciji za saobraćaj
6. Urbanističkoj inspekciji
7. U spise predmeta
8. Arhivi