

Prisluša : 24.09.2015



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj:0303-8512/15
Kotor, 8.09.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Napredak AD Kotor, na osnovu čl 62 i čl 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08 i 34/11,40/11 i 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 rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP 1616 koji je označen kao objekat 1 na kat par 1984 KO Dobrota I, namjena površine za centralne djelatnosti). Površina urbanističke parcele je 626,35m²

Zona u kojoj se nalazi UP 1616 planom je definisana kao zona, u kojoj su za sve intervencije neophodne smjernice *Uprave za zaštitu kulturnih dobara*.

Kako Uprava za zaštitu kulturnih dobara nije u zakonskom roku odgovorila na Zahtjev ovog Sekretarijata za dobijanje smjernica/uslova za izradu projektne dokumentacije, smatra se da je isti saglasan sa Smjernicama arhitektonskog oblikovanja propisanih planskim dokumentom.

-Namjena objekta:

Centralne djelatnosti

- U okviru objekta može se naći :centralne institucije privrede, uprava, banka, pošta, centar mjesne zajednice, pozorište, bioskop, dom kulture, komercijalni objekti. Mogu se izuzetno naći i poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, tržnice, pijace, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti koji ne predstavljaju bitnu smetnju, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti.

- Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%.

Slobodne površine na parceli se, po pravilu ozelenjavaju i hortikulturno uređuju (travnjaci, cvetnjaci, drvoređi) oplemenjuju urbanim mobilijarom (fontane, skulpture, klupe), a zu zavisnosti od veličine parcele i djelatnosti obogaćuju sportsko-rekreativnim površinama-sportska igrališta, bazeni i sl

- Građevinska i regulaciona linija

Građevinska linija je postojeća.

- Međusobna udaljenost naspramnih objekata mora da bude minimalno polovina visine višeg objekta, odnosno da objekat ne sme zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja



- Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:

Objekat se rekonstruiše u koeficijentima indeks zauzetosti max 40%, koeficijent izgrađenosti max 0.4 spratnost max P+2

- Nivelacione kote objekta:

Postojeća nivelacija

- Vrsta materijala za fasadu:

Objekat se rekonstruiše od savremenih materijala. Poštujući tradicionalnu izgradnju

- Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni.

Krov kos, pad krovnih ravni max 30 stepeni . Krovni pokrivač mediteran crijep ili kanalica.

- Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta.

Objekat je orjentisan zapad – istok

- Meterološki podaci.

Prostor obuhvaćen 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 Morinj 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.

- 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.

- Inženjersko-geološki uslovi

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog I glavnog projekta uraditi tehničko tehnološki projekat I organizaciju rušenja za izgradnju projekta, a u skladu sa članovima 16. ,18. i 19. Zakona o izgradnji objekta ("Sl. list RCG" br. 55/00).

Za svaki objekat je neophodno izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije, a u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Sl. List RCG", br. 28/93).

Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

- Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretivosti i lica sa invaliditetom.

Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora I izgradnju objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza I prilaza objektima, za savladivanje visinskih razlika za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, stari I sl.) predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8.0% čija najmanja dozvoljena širina

iznosi 0,90m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.

Podaci za dimenzioniranje objekata na seizmičke uticaje.

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

- Uslovi za zaštitu životne sredine.

Za ovakav tip objekata nema posebnih uslova za zaštitu životne sredine.

- Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije

„Obavezno zelenilo” u okviru urbanističke parcele. Detaljnim planom je analitički definisano, za sve parcele na kojima je predviđena nova izgradnja. Za svaku namjenu dat je minimalni procenat zelenih površina na parceli.

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

„Ostalo zelenilo” na parceli može se redati slobodno, sadnjom primorskih borova i ostale primorske vegetacije.

Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom otvaranja gradilišta obavezno fizički zaštititi sva kvalitetna stabla od mehanizacije i voditi računa da se prilikom zemljanih radova ne ogoli ili ošteti korenov sistem. Pejzažno- parkovno i blokovsko zelenilo stambenih zona – uređei spoljašni prostor, u savremenom shvatanju standarda stanovanja, predstavlja proširenu stambenu površinu koja stanaru omogućuje zadovoljenje njegovih osnovnih estetskih, rekreativnih i bioloških potreba.

Obezbijediti pješački pristup objektima sa okolnih saobraćajnica i parkinga izgrađenih od dekorativnih materijala, lakih za održavanje i koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.

Treba koristiti tipične lokalne materijale (npr. Kamene zidove) ili esetski materijal, koji je u skladu sa ukupnim turističkim ciljem (npr ulične svetiljke od livenog gvožđa)

- Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:

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

- za smještaj– 1 PM po 2-10 kreveta;
 - trgovina, i administracija – 1 PM na 60m² izgrađene površine;
 - ugostiteljstvo – 1PM na 50m² neto etažne površine.
- Obezbjediti 10% parkiranja za vozila lica sa invaliditetom

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

Objekat se priključuje na put po DUP-u Dobrote

- 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 uređenje urbanističke parcele:

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

Ograda oko parcele i uređenje dvorišta uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline .preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje pozida na strmom terenu

- Uslovi za priključak na komunalne instalacije:

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

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,

Za preciziranu namjenu koja nije iz naše nadležnosti investitor je dužan da se obrati Ministarstvu održivog razvoja i turizma

NAPOMENA: Kako Uprava za zaštitu kulturnih dobara nije u zakonskom roku odgovorila na Zahtjeve ovog Sekretarijata za dobijanje smjernica/uslova za izradu projektne dokumentacije, koji im je dostavljen 28.07.2015. smatra se da je ista saglasna sa Smjernicama arhitektonskog oblikovanja propisanih planskim dokumentom.

Prilikom podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je dobiti Saglasnost Uprave za zaštitu spomenika kulture, kojom se potvrđuje usklađenost projektne dokumentacije i smjernica arhitektonskog oblikovanja propisanih planom.

Investitor je prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu za rekonstrukciju ovog objekta u obavezi da dobije saglasnost hipotekarnog poverioca Crnogorske Komercijalne banke.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I,
Maslovar Dobriča dipl. ing. arh.

SEKRETARKA,
Slavica Vojinović dipl. prav.



RUKOVODITELJKA ODJELJENJA
Ranka Čatović, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. Upravi za zaštitu kulturnih dobara Kotor
3. EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
4. JP vodovod i kanalizacija
5. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
6. Urbanističkoj inspekciji
7. Sekretarijatu 03
8. Arhivi