



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

primljena:
25.08.2014. obj.
H

Br.0303- 7709/14

Kotor, 06.08.2014.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za imovinsko pravne poslove opštine Kotor, na osnovu čl. 30. 62. i 62a.Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 51/08, 34/11,40/11,47/11,35/13 i 39/13). Izmjena i dopuna GUP-a Kotora za područje Škaljara ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 37/10) i čl.196. ZUP-a, donosi:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Za izradu idejnog arhitektonsko – urbanističkog rješenja, konkursnog za turističko –poslovnu zonu. ZONA II, koju čini kat.parc.163/1 Škaljari I.

• Lokacija:

Prema Izmjenama i dopuna GUP-a Kotora, za područje Škaljara , ZONA II - turističko poslovna zona, obuhvata područje između planirane trase sekundarne saobraćajnice, Opšte Bolnice i škole.Za ovu zonu predviđena je GUP-om Kotora za područje Škaljara , razrada idejnih arhitektonsko urbanističkim konkursom.

• Namjena površina:

Zona II namijena je za turizam (turističko-poslovna zona).

Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina , elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, član 45. površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma.

Na površinama iz stave 1 ovog člana mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. Za smještaj turista:

- Hoteli (T1):
- Turistička naselja (T2):
- Moteli, organizovani i privremeni kampovi, planinarski i lovački domovi – kuće omladinski hosteli, odmarališta (T3)

2. Za pružanje usluga ishrane i pica:

Na površinama iz stave 1 Ovog člana, izuzevno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- Objekti isadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;
- Luke nautičkog turizma –marine, privezišta, sidrišta (NT) objekti i mreže infrastructure;
- Parkinzi i garaže za smještaj vozila klorisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca);
- Stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

Na površinama iz stave 1 ovog člana. Ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl).

• **Uslove koji se moraju poštovati prilikom razrade idejnim arhitektonsko urbanističkim konkursom:**

- Indeks zauzetosti od 25-35%
- Indeks izgrađenosti 0.8-1.4
- Maksimalna dozvoljena spratnost P+3
- Građevinske linije moraju biti, prema grafičkom prilogu za Zonu II, odnosno 10.0m prema putu Kotor-Stoliv, na minimalnom odstojanju 5 m od regulacione linije, odnosno 4 m od granica susjednih parcela
- Oblikovanje uskladiti vodeći računa o okruženju turističko-poslovnog kompleksa (opšta bolnica, škola, susjedni individualni stambeni objekti), kao i o blizini obale.
- Nova gradnja treba da odražava principe preuzete iz tradicionalne arhitekture Škaljara reinterpetirane u savremenom duhu
- Materijalizaciju i forme objekata uskladiti sa ambijentom, uz upotrebu kamena, svjetlijih, neutralnih tonova na fasadi
- Maksimalni dozvoljeni nagib krovnih ravni je 22
- Maksimalna površina pod zelenilom je 35%
- Izraditi idejni projekat pejzašnog i hortikulturnog uređenja, koji treba da sadrži vrste biljaka koje će biti upotrebljene, način obrade i materijalizaciju staza, riješeno parkiranje.
- U iznalaženju rješenja za prostorno –funkcionalnu orgnaizaciju predmetne lokacije akcenat treba staviti na cjelovitost i kreiranje identiteta bloka kao posebnog ambijenta prepoznatljivog na potezu ka Starom gradu, kao i na njegov aktivan odnos sa okruženjem odnosno uklapanje ne samo u postojeću urbanu matricu već i u concept razvoja planiran za ovaj dio Škaljara.
- Riješiti unutrašnju mrežu kolskih i pješačkih površina u okviru lokacije
- Obaveza je investitora da na izabrano idejno rješenje objekta pribavi pozitivno mišljenje Zavoda za zaštitu spomenika culture u Kotoru
- Minimalni broj parking mjesta uskladiti sad atom tabelom:

| Namjena | Broj PM |
|----------------------------------|---|
| Trgovina | 1 PM na 60m ² prodajnog prostora |
| Administrativno-poslovni objekti | 1 PM na 60m ² neto etažne površine |
| Ugostiteljski objekti | 1 PM na 4 stolice |
| Hotoeli | 1 PM na 2-10 kreveta zavisno od kategorije |
| Šoping molovi, hipermarketi | 1 PM na 40m ² prodajnog prostora |

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

Samostalni savjetnik I,
Sonja Kaščelan, dipl.prav.

SEKRETAR,
Slavica Vojinović, dipl.pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Sekretarijatu za imovinsko-pravne poslove
2. Ministarstvu održivog razvoja i turizma
3. Sekretarijatu 03
4. Arhivi