



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Br.0303-12158/14-1
Kotor, 8.10.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po prigovoru Rašković Marka, na osnovu čl.62 i čl. 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG 51/08, 34/11, 40/11, 47/11,35/13 i 39/13) i DUP Radanovići ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 17/12) izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli UP 327(podzona D prva faza), koja se sastoji od **dijela kat par 669, dijela kat par 668, dijela kat par 670, dijela kat par 671 i dijela kat par 672 K.O. Šišići u površini od 4266 m²(moguća fazna gradnja)** Na površinama čija površina je preko 1600 m² može se graditi više objekata

Ovim urbanističko tehničkim uslovima se zamjenjuju uslovi broj 0303-12158/14 od 19.09.2014

1. Urbanistička parcela:

Urbanistička parcela 327 koja predstavlja dijela kat par 669, dijela kat par 668, dijela kat par 670, dijela kat par 671 i dijela kat par 672 K.O. Šišići

Pošto je lokacija za koje se traže UT uslovi dio jedne urbanističke parcele, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, uraditi idejno rješenje za kompletnu urb. parcelu prema ovim UT uslovima i definisati faznost izgradnje. Za izradu idejnog rješenja potrebno je dobiti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu, sve shodno članu 60. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl list CG" br 35/13)

2. Namjena objekta:

Namjena objekta je **TURIZAM – turistička naselja.**

3. Spratnost objekta, gabariti:

Za površine u okviru turističkog naselja važe isti parametri kao i za stambene objekte, ali se na njima ne mogu graditi objekti stanovanja, niti stalnog, niti povremenog.

Površina urbanističke parcele iznosi **4266,00m²**. Dozvoljena spratnost objekata je je od **P+0** do **P+2** (prizemlje i dva sprata). Maksimalna izgrađenosti je **0,6**, a maksimalna zauzetost parcele je **0,25**.

Minimum **40%** površine urb.parcele treba da bude uređena zelena površina.

Minimum 40% površine urb.parcele treba da bude uređena zelena površina.

Za urbanističkim parcelama čija je površina preko 1600m² može se graditi dva i više objekata

Objekti turističke namjene (apartmani, vile, kuće za izdavanje, moteli itd.) treba da budu dizajnirani, konstruisani i opremljeni na takav način da osiguravaju komfor, sigurnost i bezbjednost svih gostiju.

Objekti se grade, uređuju i opremaju tako da omogućavaju racionalno korišćenje prostora, nesmetano kretanje gostiju i zaposlenog osoblja, higijensko rukovanje namirnicama, čuvanje robe od kvarenja, zaštitu zdravlja gostiju i zaposlenog osoblja, stručno i efikasno usluživanje gostiju, kao i zaštitu od štetnih uticaja koje obavljanje djelatnosti u ovim objektima može imati na životnu sredinu (buka, vibracije, zagađenje vazduha, voda i zemljišta, šuma i zaštićenih dijelova prirode).

Ugostiteljski objekti, uređaji i oprema moraju da ispunjavaju uslove u pogledu gradnje, sanitarne, protivpožarne i uslove zaštite na radu, zaštite životne sredine i druge uslove propisane za tu vrstu i namjenu objekata, kao i da odgovaraju propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

Minimalna visina etaže za prizemne uslužne prostorije je 4,00m, za javne prostorije je 3,0m, za spavaće sobe 2,80m, visina hodnika spavaćih soba je najmanje 2,40m.

4. Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele:

Sastavni dio uslova je Izvod iz grafičkog dijela plana

5. Građevinska i regulaciona linija:

Minimalno rastojanje građevinske i regulacione linije je 5,0m (od trotoara planirane saobraćajnice), sa južne strane parcele.

Za slobodnostojeći objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m (visina parapeta naspramnih fasada minimalno 1,5m);

- minimalno 2,5m (visina parapeta naspramnih fasada minimalno 0,0m);

Za dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu, minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Za prvi ili posljednji objekat u neprekinutom nizu najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita objekta od granice parcele bočnog susjeda je 1,5m.

Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele sa namjenom poslovanje je 4,0 m.

Na urbanističkim parcelama koje se nalaze uz neregulisane potoke, obavezna je građevinska linija na 10,00m od ivice potoka.

6. Nivelacione kote objekta:

Kote ulaza u objekat proizilaze iz kote nivelacionog plana prometne mreže i postojećih objekata kao i kota terena.

7. Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:

Objekat graditi od savremenih materijala, fasadu bojiti svjetlijim tonovima. Krov ravan ili kos, oblikovanje objekta prilagoditi karakteru ambijenta.

8. Orijehtacija objekta u odnosu na strane svijeta:

Objekat orjentisati sjeveroistok-jugozapad.

9. Meteorološki podaci:

Područje Kotora i okoline ima tipičnu mediteransku klimu koju karakteriše toplo i suvo ljeto, a blaga i vlažna zima. Prosječna godišnja temperatura iznosi 15,2° C. Najtopliji mjesec je juli sa prosječnom temperaturom vazduha od 24,1° C, a temperaturom mora 23,0° C. Prosječna januarska temperatura vazduha iznosi 7,7°C, a temperatura mora 13,1°C. Jesen je toplija od proljeća za prosječno 2,9°C. Kotor u prosjeku godišnje primi 2.152 mm padavina. Najviše padavina se izlije u jesenjim (248mm) i zimskim (243mm) mjesecima, dok su ljetnji mjeseci najsuvlji (68mm). Količina padavina se smanjuje prema jugoistoku teritorije opštine. Najčešći vjetrovi u Kotoru su jugo, topao i vlažan vjetar, i bura, suv i hladan vjetar koji duva sa sjevera.

10. Podaci za dimenzionisanje objekata na seizmičke uticaje:

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

11. Površine za parkiranje vozila odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje i garažiranje vozila je na urbanističkoj parceli, može biti i u okviru podzemne garaže. Obezbjediti minimum 1 p.m. po smještajnoj jedinici.

12. Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:

UP 805 kolski pristup ostvaruje preko planirane saobraćajnice na južnoj strani parcele. Za sve objekte je potrebno predvidjeti kolski i pješački prilaz. Kolski prilaz parceli je minimum 5,00m oštrine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8,00m. Pješački prilaz je najmanje 1,50m širine.

13. Uslovi za energetska efikasnost:

Za sve objekte sugerise se postizanje energetske efikasnosti kroz primjenu adekvatnih propisanih materijala u termičkoj i akustičnoj izolaciji svih vanjskih površina, te korišćenje alternativnih izvora energije, prije svega sunčeve energije kroz projektovanje i ugradnju pločastih ili cijevnih prijemnika energije kao elemenata oblikovanja prostora.

14. Uslovi protivpožarne zaštite:

Projektom predvidjeti višestepeni sistem protivpožarne zaštite zgrada shodno tehničkim propisima za ovu vrstu objekata.

15. Uslovi za uređenje urbanističke parcele:

Svaka urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

- kompoziciono rješenje zelenih i slobodnih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture naselja u zaledju;

- kod porodičnih hotela, eko hotela, kuća za odmor preporučuje se očuvanje ili formiranje malog poljoprivrednog dobra ili farme. Tradicionalna struktura naselja ali prirodna predispozicija omogućuje razvoj eko i sportskog turizma. Eko turizam podrazumjeva neizmjenjenu prirodu, organsku hranu, izbjegavanje masovnih destinacija. Bavljenje poljoprivredom je samo jedna od segmenata eko turizma. To podrazumjeva da se u dnevnom rasporedu gosta nalazi i bavljenje poljoprivredom, dok se ostali deo vremena troši na konvencionalni način. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na ispomoći baštovan, poneki obučeni radnik i sl.;

- postojeće masline maksimalno sačuvati, gradnju locirati van maslinjaka ili voćnjaka;

- za apartmane - da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata turističkog naselja predlaže se udruživanje urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja apartmansko - blokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama (trgova, parkovskog zelenila, igrališta itd.). Takodje se predlaže formiranje turističkih naselja za tzv. sportski turizam koji podrazumjeva odmor i pripremu sportista, koji mogu biti apartmanskog ili hotelskog tipa;

- u okviru turističkih kompleksa planirati trgove, šetne staze, platoe sa nadstrešnicama, pergolama...;

- zastori za staze, stepeništa i platoi moraju biti od kamena;

- u pravcu pružanja staza planirati pergole, sa visokodekorativnim dekorativnim puzavicama ili lozom. Pergole moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata - kamen i drvo;

- ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti parternom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi itd.;

- obodom, granicom parcele moguće je postaviti i ograde, (naročito važi za vile i kuće za odmor), ali se preporučuje visoka živica i drvored ili masivima zelenila formirati zatvorene zelene komplekse,

- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala, zidane maksimalne visine 0,6m od kote trotoara, (kamen) ili transparentna, maksimalne visine 1,4m, ali i u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije;

- vertikalnim ozelenjavanjem dopuniti i obogatiti arhitektonski izgled objekta, povezati zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Preporučuju se i odrine sa lozom, kao zaštitni znak vrtne arhitekture Primorja.

- za ozelenjavanje koristiti prevashodno autohtone vrste - mediteranske vrste i u manjoj mjeri alohtone vrste;

- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-10m;

- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina;
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm;
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole, sportske terene, igrališta za djecu itd.

16 Smjernice za tretman neformalnih objekata i naselja

Ukoliko su na parcelama izgrađeni objekti, tako da su urbanistički parametri veći od propisanih ovim Planom, objekti na parceli se zadržavaju u postojećem stanju, ako su izgrađeni u skladu sa građevinskom dozvolom .

Postojeći objekti

Postojećim objektom smatra se objekat koji je izgrađen ili je njegova izgradnja u toku, sa ili bez odobrenja za građenje.

Postojeći objekti označeni su na grafičkom prilogu Postojeće stanje – fizičke strukture ,na topografsko katastarskim kartama Uprave za nekretnine.

S obzirom da na terenu egzistira veliki broj objekata za koje nije prethodno pribavljena građevinska dozvola, stvoren je planski osnov, odnosno mogućnost pribavljanja građevinske dozvole, ukoliko ispunjavaju uslove iz Plana .

Ukoliko objekti ne ispunjavaju uslove iz Plana, imaju zatečeni status i predmet su pravne procedure u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Građevinska dozvola za postojeće objekte može se izdati :

- za objekte koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata
- za objekte koji su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, za koje su ispunjeni uslovi parkiranja, a koji nisu prešli definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama niti regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu
- za objekte koji su prekoračili maksimalne indekse (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti), maksimalnu spratnost, definisanu građevinsku liniju prema susjednim parcelama, a koji ispunjavaju uslove parkiranja i nisu prešli definisanu regulacionu liniju prema saobraćajnici – u postojećem gabaritu uz pismenu saglasnost susjeda.

Izuzetak

Na objektima koji su izgrađeni u skladu sa odobrenjem ,a preko kojih prelazi građevinska linija, mogu se vršiti intervencije do maksimalnih zadatih indeksa i spratnosti, uz poštovanje svih ostalih uslova iz Plana.

U cilju ispunjavanja uslova iz Plana i pribavljanja odobrenja za građenje za postojeće objekte , preporučuje se i dozvoljava udruživanje urbanističkih parcela, ili u slučaju kada nema uslova za parkiranje na pripadajućoj urbanističkoj parceli, ostvarivanje parkiranja na nekoj od susjednih urbanističkih parcela ili na nekoj drugoj urbanističkoj parceli u zahvatu Plana.

Kroz urbanističko tehničke uslove se definišu oblici intervencija (rekonstrukcija postojećih objekata u smislu rušenja dijelova objekta kao što su stepeništa ,terase, dijelovi objekta koji prelaze regulacionu liniju) upo principu vraćanja osnovnih elemenata urbanističke matrice uz maksimalno uvođenje arhitekturne tipologije, horizontalni i vertikalni gabarit, arhitektonska podjela fasade, upotreba prirodnih materijala, adaptacija i vizuelna sanacija u cilju vraćanja kulturnog identiteta čitavom prostoru u cilju maksimalnog usklađivanja sa ambijentom. U pogledu materijalizacije, preporučuje se tipizacija upotrebe materijala za pojedine dijelove objekata (npr. krov, fasada, ograda i sl.) uz preporuku korišćenja prirodnih materijala.

U slučaju kada je postojeći objekat dotrajao, ili kada Investitor odluči da ga ruši, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju nadležnog organa i na parceli izgraditi novi, prema uslovima ovog Plana za izgradnju planiranih objekata.

Na postojećim objektima za koje nisu formirane urbanističke parcele, a nalaze se u namjeni poljoprivreda ili u rezervnim zonama dozvoljena je rekonstrukcija u postojećem gabaritu i uređenje katastarske parcele .

Posebno voditi računa prilikom izdavanja uslova za rekonstrukciju ruševina starih tradicionalnih objekata i mlinova, u cilju vraćanja njihove arhitektonske i ambijentalne vrijednosti

16. Investitor je obavezan da pribavi Saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na lokaciju za postavljanje objekta.
17. Uslovi za priključak na komunalne instalacije:
Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Elektrodistribucije", "Vodovoda i kanalizacije", "Crnogorskog Telekom" - Telekomunikacioni centar za Kotor i Tivat, za priključak na komunalne instalacije i Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraća, agencije za civilno vazduhoplovstvo
18. Investitor je obavezan da pribavi Saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na lokaciju za postavljanje objekta.
19. 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.

Pošto je lokacija za koje se traže UT uslovi dio jedne urbanističke parcele, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, uraditi idejno rješenje za kompletnu urb. parcelu prema ovim UT uslovima i definisati faznost izgradnje. Za izradu idejnog rješenja potrebno je dobiti saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čine urbanističku parcelu, sve shodno članu 16. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl list CG" br 35/13)

Ovim urbanističko tehničkim uslovima se zamjenjuju uslovi broj 0303-12158/14 od 19.09.2014

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Dobrila Mastovar, dipl. ing. arh.

SAMOSTALNI SAVJETNIK II

Jelena Perović Samardžić, dipl. pravnik



SEKRETAR

Slavica Vojinović, dipl. pravnik

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. Ministarstvu za održivi razvoj i turizam
3. Građevinskoj inspekciji
- 4 Sekretarijatu 03
5. A r h i v i

