



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

br.0303-16198/15

Kotor, 27.11.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Ciko Nika , na osnovu čl. 62. stav 2 i 3 i član 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta (Sl.list CG 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11,35/13, 39/13, 33/14),kao i DUP-a Stoliva (SL List CG opštinski propisi 26/10) , donosi:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli 34, koju čini kat.parc.60, K.O. Stoliv I u površini urbanističke parcele od 1350 m², zona SD1

Ovaj tip stanovanja planiran je uz put Kotor – Tivat na potezima koji pružaju mogućnost razvijanja linijskog centra uz more. Realizacija ove namjene moga je kroz rekonstrukciju postojećih objekata ili izgradnju novih u vidu popunjavanja započetih pravaca. Pod djelatnostima se podrazumijevaju ugostiteljstvo, trgovina, usluge, i sl. Sadržaji koji će podržati sadržaje koji će se razvijati u zoni Morskog dobra u neposrednom kontaktu.

- Novoplanirane objekte postavljati kao slobodnostojeće ili dvojne, a ukoliko su parcele manjih površina ili širine fronta manje od 10m, težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu.
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ovog tipa stanovanja je max.četiri nadzemne etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu, osim u slučaju kada objekat ima prizemnu etažu P kao prvu nadzemnu etažu i tada četvrta etaža mora biti potkrovlje Pk (npr.Su +P+Pk; P+2+Pk; Su+Su+P+1; Su+P+2...), gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi razno zavisno od potrebe investitora.
- Objekat postaviti u skladu sa konfiguracijom terena, s tim da budu formirane maksimalno četiri nadzemne etaže bez obzira na njihovu nomenklaturu. Potkrovnetaža podrazumijeva visinu nadzitka od 1.20.
- Ispod objekta moguća je organizacija podzemnih etaža.
- Ukoliko se u suterenskim ili podzemnim etažama organizuje garažiranje, iste ne ulaze u obračun GBP.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele za objekte je 0.35.
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.8.
- Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 1,5m.
- Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda objekti se mogu postaviti i na granicu parcele i organizovati kao dvojni ili kao niz.

- Svi postojeći objekti čija je spratnost veća od maksimalne zadate kao i parcele sa indeksima većim od zadatih, kao takvi se zadržavaju i na njima je moguće vršiti intervencije u smislu tekućeg održavanja.
- Svi postojeći objekti (osim onih koji su spomenici kulture, sakralni objekti i stare tradicionalne i ruralne primorske kuće koje posjeduju karakterističnu arhitektonsku formu ovog prostora i elemente tradicionalnog graditeljstva), mogu pretrpjeti totalnu rekonstrukciju (mogu se porušiti) odnosno mogu se zamijeniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnosno prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.
- Svi postojeći objekti (osim onih koji su spomenici kulture, sakralni objekti i stare tradicionalne i ruralne primorske kuće koje posjeduju karakterističnu arhitektonsku formu ovog prostora i elemente tradicionalnog graditeljstva) čija je spratnost manja od zadate kao i parcele koje imaju manje indekse zauzetosti i izgrađenosti od indeksa zadatih planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalni zadatih parametara.
- Za objekte koji su zaštićeni, odnosno kategorisani kao spomenici kulture, ukoliko su ruševni, a nije moguća manja rekonstrukcija moraju se pribaviti uslovi Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor, za rekonstrukciju.
- Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju kao takvi se zadržavaju, položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju i to prema datim uslovima.
- Građevinska linija se odnosi na postavljanje objekta. Zbog konfiguracije terena podzide i stepeništa mogu se postavljati i do granice urbanističke parcele koja se poklapa sa regulacionom linijom. Ukoliko konfiguracija odnosno nagib terena dozvoljava da se u okviru podzide koja leži na granici urbanističke parcele formira suterenska etaža ista se može graditi s tim da je isključivo kao otvorena terasa ili ozelenjeni ravni krov.
- Građevinska linija je zadata u odnosu na planiranju trasu saobraćajnice puta Kotor-Tivat koja je kontinuirana i analitički zadata. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele.
- Na urbanističkim parcelama čija je površina manja od 300m² mogu se graditi objekti isključivo kao dvojni ili objekti u nizu.
- U grafičkom prilogu Uslovi za sprovođenje plana dati su grafički i numerički podaci.
- Svi novoplanirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele.
- Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.
- Ukoliko veličina parcele dozvoljava izgradnju više od jednog objekta prema uslovima i parametrima zadatim planom, u okviru urbanističke parcele je moguće izgraditi više objekata u okviru dozvoljenih parametara (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti, maksimalni horizontalni gabarit, maksimalna spratnost) koji se odnose na cijelu urbanističku parcelu.
- U okviru ove namjene kao pretežne, moguće je organizovati djelatnosti u kombinaciji sa stanovnjajem i to u odnosu stanovanje – djelatnosti 70:30%, u okviru urbanističke parcele moguće je organizovati i samo djelatnosti ili samo stanovanje pri čemu važe isti urbanistički parametri iz zadovoljenje svih drugih uslova iz Plana...
- U okviru prostora opredjeljenog za stanovanje moguće je organizovati stalno stanovanje, sobe za izdavanje ili stanove za turiste.
- Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovnjajem moraju biti kompatibilne sa istim, odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanja i životnu sredinu.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta.
- Za objekte u kojima se obavljaju djelatnosti u okviru urbanističke parcele obezbjediti parkiranje po normativu 1PM/25m² poslovnog prostora, a ukoliko se u objektu obavljaju ugostiteljske djelatnosti po normativu 1PM na /4stolice. Za svaku sobu za izdavanje obezbjediti po jedno parking mjesto, a ukoliko se organizuje smještaj u stanozima za turiste za svaki stan obezbjediti 1.2PM.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

- **Namjena objekta:**

Stanovanje sa djelatnostima

U okviru prostora za stanovanje moguće je organizovati stalno stanovanje, sobe za izdavanje ili stanove za turiste.

U okviru ove namjene kao pretežne, moguće je organizovati djelatnosti u kombinaciji sa stanovanjem i to u odnosu stanovanje - djelatnosti 70:30%,

Djelatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim, odnosno da ne ugrožavaju funkciju stanovanje i životnu sredinu .

- **Građevinska i regulaciona linija**

Građevinska linija objekta prema izvodu iz Plana, je 5,0 m od regulacione sa istočne i zapadne strane i 3,0 m sa južne strane.

Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 1,5m

Svi objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele .

- **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Horizontalni gabarit objekata je max 472 m2 maksimalni gabarit svakog pojedinačnog objekta bez obzira da li se gradi jedan ili više može biti max 102m2 (preporučeni gabariti 8x 10 ili 8,5x12m). Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0,35 dok maksimalna izgrađenost je 0,8 .Pošto je urbanistička parcela 1350 m2 ,to maksimalna bruto izgrađenost planiranog objekata na cijeloj urbanističkoj parceli je cca 1080 m2.

Ukoliko veličina parcele dozvoljava izgradnju više od jednog objekta prema uslovima i parametrima zadatim planom, u okviru urbanističke parcele je moguće izgraditi više objekata u okviru dozvoljenih parametara (indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti, maksimalni horizontalni gabarit, maksimalna spratnost kao i maksimalni dozvoljeni gabariti) koji se odnose na cijelu urbanističku parcelu(moguća fazna gradnja)

Vertikalni maksimalni gabarit Planom predviđenog objekta je četiri nadzemne etaže bez obzira na nomenklaturu ,osim u slučaju kad objekat ima prizemnu etažu P kao prvu nadzemnu etažu i tada četvrta etaža mora biti potkrovlje Pk(npr Su+P+1+Pk ; P+2+Pk,Su+Su+P+1,Su+P+2...)

- **Nivelacione kote objekta:**

Kota ulaska u objekat proizilazi iz nivelacionog plana saobraćajne mreže i postojećih susjednih objekata, kao i kota terena u neposrednom okruženju.

Kota ulaska u objekat 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.

- **Vrsta materijala za fasadu:**

Težiti u očuvanju autohtonih elemenata. Objekat je moguće graditi od savremenih materijala u kombinaciji sa kamenom ali obradom fasade i bojom neugroziti susjedne objekte. Fasadu bojati svjetlijim bojama. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

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

Krov dvovodan sa maksimalnim padom krovnih ravni 23 stepeni. Krovni pokrivač mediteran crijep ili kanalica.Nazidak potkrovlja maksimalno 1,2m

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

Objekat je orjentisan zapad - istok

- **Meterološki podaci.**

Prostor obuhvaćen DUP-om Stoliv 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 Stoliv primi godišnje preko 2000 MM i najkišovitiji je grad na jadraniu. 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 mikroneonizacije teren Stoliva 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**
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. Nesmiju se zaboraviti ni pozitivni uticaji zelenila na poboljšanje mikroklimе naselja, zaštite od buke, ublažavanje klimatskih ekstrema i smanjenja aerozagadenja.
Plan zelenih površina se odnosi na autohtoni prirodni predio i antropogeni predio. Prirodni predio je sačuvaо u većоj mjeri svoje prirodne karakteristike sa autohtonom vegetacijom i njega treba kao takvog sačuvati kao biološko uporište grada i element kontakta sa neurbanizovanim pejzažom.
Zelene površine u okviru urbanističke parcele treba rešiti funkcionalno i racionalno pri čemu se nesmije zaboraviti na njegovu estetsku komponentu. travnim površinama pripada jedno od vodećih mjesta u vrtu. Kada se biraju vrste drveća i šiblja treba voditi računa o opštim uslovima sredine, dimenzije u odnosu na vrtni prostor, boji i oblicima. Posebnu grupu biljaka čine puzavice. Njima se obogaćuju fasade kuće, potporni zidovi i drugi vertikalni elementi u vrtu.
Na parceli raditi potporene zidove manje visine i kaskadno ih rasporediti tako da nema velikih betonskih površina
- **Površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila:**
obavljaju djelatnosti obezbjediti parkiranje po normativu 1PM /25m² poslovnog prostora a za ugostiteljstvo po normativu 1PM na 4 stolice .za svaku sobu za izdavanje obezbjediti po jedno parking mjesto ,a u stanovima za turiste za svaki stan 1,2 PM
- **Uslovi za mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili javni put**
Objekat se priključuje na put po DUP-u Stoliva.na put uz more.
- **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 nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretivosti i lica sa invaliditetom.**
- Investitor je obavezan da projektom predvii prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora I izgradju objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza I prilaya objektima, za savlađivanje visinskih razlika za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci 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.
- **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 Sekreterijata 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, i Izvještaj o reviziji projektne dokumentacije, shodno članu 86 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta

**Samostalna savjetnica I,
za urbanizam**

Maslovar Dobrila, dipl.ing.arh.

Samostalna savjetnica II

Jelena Samardžić, dipl. pravica

SEKRETARKA,

Slavica Vojinović dipl prav

DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
- 2 EP Crne Gore Elektrodistribuciji Kotor
- 3 JP vodovod i kanalizacija
- 4 Sekreterijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. Građevinskoj inspekciji
- 6 Sekretarijatu 03
7. A r h i v i