



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE**

Broj: 0303-16336/15
Kotor, 17.12.2015.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, postupajući po zahtjevu Advokatske kancelarije Prelević a u ime K.P.M. Limited Doo Podgorica, za izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, a na osnovu čl. 62. i čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta ("Sl.list RCG" br. 51/08, 40/10, 34/11,47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i DUP-a Platamuni - Trsteno ("Sl.list CG"- opštinski propisi br. 3/14) izdaje:

URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli 11 koju čini dio kat.parc. 1168/9 KO Krimovice.

• **Urbanistička parcela:**

Prema DUP-a Platamuni – Trsteno, urbanistička parcela 11 čini dio kat.parc.1168/9 KO Krimovice.

Komercijalno tehnički punkt se nalazi na račvanju saobraćajnica koje, odavde, u vidu „češlja „ zalaze u dubinu kompleksa vila.

Formirati urbanističku parcelu prema izvodu DUP-a Platamuni-Trsteno i kordinatama koje su sastavni dio ovih uslova.

• **Namjena objekta:**

Površina mješovite namjene - komercijalno tehnički punkt.

Komercijalno tehnički punkt je specifična funkcija u ovom planu i najvećim dijelom je namijenjen funkcionisanju kompleksa Vila kao i recepciono i tehničko tehnički uslužni punkt.

Sadržaj KTP podrazmijeva sledeće funkcije:

- vidikovac
- trgovina tipa mini market;
- bar;
- recepcija sa stanom za čuvara kompleksa vila;
- sanitni blok;
- telefonska centrala za cijeli kompleks;
- garaža za opslužno vozilo za kompleks vila, kapacitet garaže je oko 10 garažnih mjesta.

• **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta:**

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnе etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se djelovi podzemnih etaža koji služe za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

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

Urbanistička parcela 11 je površine 2321m². Predviđena površina pod objektom je maksimum 750m², odnosno maksimalni indeks zauzetosti je 0,32 i maksimalni indeks izgrađenosti je 0,32.

Dati parametri su maksimalni, odnosno planirana izgradnja može biti manja od maksimalnog indeksa zauzetosti i izgrađenosti ali ne smije premašiti ni jedan od zadatih parametara.

Vertikalni gabarit planiranog objekta je prizemlje.

- **Građevinska i regulaciona linija:**

Građevinska linija je linija na zemlji (GL1) i predstavlja liniju do koje se može graditi. Ista je data u grafičkom prilogu izvoda iz DUP-a Platomuni-Trsteno.

- **Nivelacione kote objekta:**

Nivelaciona kota zavisi od kote saobraćajnice ili druge javne površine i odredit će se u fazi glavnog projektovanja.

- **Vrsta materijala za fasadu i krovni pokrivač:**

Arhitektura komercionalno tehničkog punkta, shodno isturenom položaju koji zauzima, mora biti reprezentativna uklopljena u prirodni ambijent po moućnosti uz korišćenje tradicionalnih materijala i elementa na savremen način.

Arhitektura ne treba kopirati tradicionalnu arhitekturu nego je interpretirati kako u formama tako i u detaljima. Na fasadama ne primjenjivati obojeno ili reflektujuće staklo, koristiti providno staklo, prirodni vegetacijski prostor očuvati.

Posebnu pažnju obratiti da se objekat vješto i skladno uklopi u neminovnu intervenciju na postojećem terenu kako bi prirodni ambijent ostao što manje narušen.

- **Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta:**

Novopredviđeni objekat orjentisati zapad-istok.

- **Meterološki podaci:**

Prostor obuhvaćen DUP-om Platomuni-Trsteno 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 Krimovica 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 mikroneonizacije teren Krimovica 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).

Prostorno rešenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se mora racionalno koristiti i da se tradicionalan način sakupljanja vode u "bistijerni" (ukopan ili zidan) zaštiti i uspostavi gdje god je to moguće;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu;
- da se naselje opremi adekvatnim brojem kontejnera i kućnih posuda za sakupljanje otpada, koje će se redovno prazniti na definisanu sanitarnu deponiju;
- da se zemljište i šut odlažu na odlagalište prema loklanom planu upravljanja otpadom;
- da se očuva potrebna količina zelenila;
- da se koordiniranim akcijama radi na sprovođenju mjera zaštite od avionske buke.

Paralelno sa izradom Detaljnog urbanističkog plana radila se i Strateška procjena uticaja na životnu sredinu ovog DUP-a. Cilj ovog dokumenta je sagledavanje postojećeg stanja segmenta životne sredine na području na kome će plan biti realizovan, mogućih uticaja predmetnog plana na kvalitet životne sredine i propisivanje odgovarajućih mjera za njihovo smanjenje, odnosno dovođenje u prihvatljive granice definisane zakonskom regulativom.

Rezimirajući uticaje predmetnog planskog dokumenta na životnu sredinu, a imajući u vidu prirodu istog i područje na kojoj će biti realizovan, može se zaključiti da će predviđeno rješenje imati pozitivan uticaj na predmetni prostor.

Potencijalno negativni uticaj koji se mogu očekivati realizacijom Plana su ograničenog inteziteta i prostornih razmjera, a vezani su uglavnom za fazu izgradnje pojedinih objekata planiranih predmetnim dokumentom. Kako bi se navedeni uticaji sveli u okvire koji neće opteretiti ukupni kapacitet prostora, potrebno je sprovesti predviđene mjere za spriječavanje i ograničavanje negativnih uticaja kao i monitoring segmenata životne sredine. Takođe je potrebno istaći da će uticaj pojedinačnih projekata u okviru datog planskog dokumenata biti tretiran u okviru procedura procjene uticaja na životnu sredinu, u skladu sa prirodom i obimom svakog od njih pojedinačno.

- **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.

Potrebno je maksimalno sačuvati prirodne karakteristike prostora koje ga definišu kao vrlo vrijedan pejzaž.

Sačuvati prirodnu siluetu, horizont padine, ne graditi po vrhovima padine nego niže na padini.

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

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbjeđuje na sopstvenoj parceli, prema sljedećim kriterijumima:

- za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici
- ugostiteljstvo 1 PM na 50m² izgrađene površine
- trgovina – 1 PM na 80m² prodajnog prostora
- administrativno-poslovni objekti -1PM na 80m² neto etažne površine.
-

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

Objekat se priključuje na planom predviđenu saobraćajnicu.

- **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").

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda obuhvataju preventivne mjere kojima se sprječava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda.

Elementarne nepogode mogu biti:

-prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, poplave, orkanski vetrovi, snježne lavine i nanosi i dr.);

- nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (nesolidna gradnja, havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.);

- drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr).

Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su veoma velike (materijalna dobra i gubici ljudskih života). Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova.

Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identični.

Za prostor ovog Plana najveću opasnost predstavljaju zemljotresi i požari.

- **Komunalne instalacije:**

Sastavni dio ovih uslova su uslovi priključka na elektro, vodovodne i kanalizacione 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 prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:**

Shodno članu 9. Zakona o zaštiti na radu i zdravlju na radu (" Sl.list CG" br.34/14) 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.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju ("Sl. List CG" br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite o elementarnim nepogodama ("Sl. list RCG" br. 8/93).

Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi elaborat o uredjenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog.Ministarstva shodno članu 9 Zakona o zaštiti na radu i zdravlju na radu (" Sl. List CG" br. 34/14).

- **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uraditi projekat uređenja urbanističke parcele u razmjeri 1:200.

Preporučljivo je da se izgradnja objekta vrši uz novonastale škarpe kako bi se objektom blokirali pogledi ka "ranjenoj prirodi".

Nije predviđeno ograđivanje parcele namijenjene za komercijalno tehnički punkt.

- **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 Krimovice omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija.

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

Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terene do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekta.

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. 28/92) .

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

• **Uslovi fazne gradnje:**

Ukoliko investitor ima potrebu za faznu gradnju, istu treba definisati kroz Glavni projekat.

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

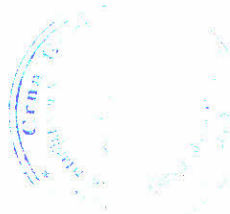
Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama (invalidi, djeca, starci 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.

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), potpisan shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekta.

*Rukovoditeljka odjeljenja,
Ljubinka Milić, dipl. ing. arh.*

*Rukovoditeljka odjeljenja,
Ranka Čatović, dipl. prav.*



SEKRETARKA,
Slavica Vojinović, dipl. prav.

DOSTAVLJENO:

1. Investitoru
2. JP "Vodovod i kanalizacija"
3. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
4. Urbanističkoj inspekciji
5. U spise predmeta
6. Arhivi