



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

UP/I Broj: 0303-15799/15
Kotor, 04.11.2015.godine

Sekretarijat za urbanizam,građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu "INPRUS-MONT" d.o.o iz Kostanjice-Kotor, na osnovu čl.62 , 62a i 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 51/08 , 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13,39/13 i 33/14) i člana 20. Zakona o izmjena i dopunama zakona o uređenja prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 35/13) i DUP-a Kostanjice ("Sl.list CG" br.29/09), izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta-hotela, na urbanističkoj parceli 214 koju čini kat.parc. 384/13 KO Kostanjica.

• **Urbanistička parcela:**

Prema DUP-u Kostanjice urbanistička parcela 214 nalazi se u zoni stanovanja i istu čini kat.parc.384/13 KO Kostanjica. Urbanističku parcelu formirati prema izvodu iz DUP-a Kostanjice po kordinatama koje su sastavni dio ovih uslova .

Investitor posjeduje urbanističko tehničke uslove za izgradnju stambenog objekta ali ima namjeru da umjesto stambenog gradi hotel što je shodno članu 62b Zakona o izgradnji objekata dozvoljeno.

• **Namjena objekta:**

Planom predviđena namjena je stanovanje.

Tražena namjena turistička – hotel.

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od 7 smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom.

• **Građevinska i regulaciona linija:**

Građevinska linija je 7,0m od Planom predviđene saobraćajnice, prema priloženom Izvodu iz DUP-a Kostanjice.

Udaljenost objekta od susjedne parcele je minimum 2,5m.

Regulaciona linija prema priloženom Izvodu iz DUP-a Kostanjice.

• **Horizontalni i veritkalni gabarit objekta:**

Prema DUP-u Kostanjice mogu se graditi slobodno stojeći na parceli, dvojni ili kao objekti u nizu. Na urbanističkim parcelama veće površine mogu se graditi dva ili više objekta dozvoljenih gabarita, slobodnostojeći ili u nizu manji jednostavnih gabarita.

Horizontalni gabarit objekta je pravougaoni, preporučuje se uobičajeni gabarit 6,0x10,0m a dozvoljava maksimalni 8,0x12,0m.

Moguće je spajanje više manjih objekata, jednostavnih gabarita u nizu, obavezno na parcelama koje svojom površinom odnosno konfiguracijom terena ne mogu da ispune sve uslove ukoliko grade slobodnostojeći objekat.

Gabarit objekta ne sme da pređe indeks zauzetosti 0,2 i indeks izgrađenosti 0,6. Kako je površina urb. parcele 1562,00 m², maksimalni gabarit objekata je 312,4 m², a bruto razvijena površina 937,2 m².

Vertikalni gabarit objekta je maksimum tri etaže bez obzira na nomenklaturu objekta. Potkrovnna etaža može da ima nadzidak maksimalno 1,40m.

U okviru parcele pored stambenog objekta moguće je izgraditi prizemni pomoćni objekat ili garažu, ali da se pri tome ne preskoče zadati maksimalni urbanistički parametri za parcelu. Udaljenost pomoćnog objekta od susjedne parcele je minimum 1,50m a od stambenog objekta minimum 2,5m.

• ***Vrsta materijala i krovni pokrivač:***

Arhitektura objekta može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način.

Krovovi objekta su kosi sa maksimalnim nagibom 21 stepen pokriven kanalicom ili mediteran crijepom, sa elementima terase, balkona, pergole. Ukoliko se radi o objektima u nizu postavljenim u izohipsama moguće je kombinovati kosi krov sa ravnim ozelenjenim krovom (terasa).

• ***Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:***

Objekat je orijentisan istok-zapad

• ***Meteorološki podaci:***

Prostor obuhvaćen DUP-om Kostanjice 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 Kostanjica 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 mikrozonacije teren Kostanjice se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS.

• ***Uslovi za zaštitu životne sredine:***

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine;

Uvođenjem adekvatne infrastrukture-voda, zemljište i vazduh su lišeni svakog zagađenja;

Aktivnosti u prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu;

Postignut je optimalan odnos između izgrađenog i slobodnog prostora;

Osim uredenog zelenila velike površine pod šumama u okruženju su optimalna zaštita vazduha;

Za sve objekte koji po svojoj prirodi, odnosno tehnologiji mogu negativno uticati na životnu sredinu, u skladu sa članom 17. Zakona o životnoj sredini ("Sl.list RCG" br 12/96), predviđena je obaveza izrade Procjene uticaja objekata na životnu sredinu.

• ***Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:***

Urbanističku parcelu oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem u tradiciji vrtne arhitekture bokotorskog područja, uvažavajući prirodno i kulturno nasljeđe u pogledu izbora materijala, načina oblikovanja i stapanja sa okruženjem a uz istovremenu primjenu odgovarajućih savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja.

Planirane zelene površine imaju i kompoziciono-regulacionu funkciju u cilju unapređenja pejzažno-ambijentalnih karakteristika područja i povezivanje planiranog zelenila sa okolnom postojećom vegetacijom.



CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

UP/I broj:05-181/2014-3

Kotor, 29.12. 2014. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 0303-12786/2014 od 24.09.2014.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat.par. 101 KO Prčanj I, na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list CG" br.49/10), a u vezi sa članom 196 i 200 Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list RCG« br. 60/03 i »Sl. list CG« br. 32/11), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta na kat.par. 101 KO Prčanj I

I

1. Sačuvati dispoziciju, horizontalni gabarit i visinu, raspored i veličinu otvora, rješenje krova i nagib krovnih ravni.
2. Sačuvati postojeći krovni vijenac od kamenih ploča (tzv. „kotale“).
3. Metode statičke sanacije predvidjeti uz mjere očuvanja i zaštite originalnih karakteristika zgrade (injektiranje zidova, primjena seizmičkih zatega i sl.; isključuje se sanacija putem AB stubova postavljenih u uglovima zgrade)
4. Međuspratne konstrukcije obnoviti na položaju originalnih; moguće je obnoviti drvene međuspratne ili drvenu konstrukciju aplicirati ispod novih AB ploča uz očuvanje postojećih kamenih konzola.
5. Unutrašnji raspored prilagoditi savremenoj namjeni.
6. Predvidjeti otkrivanje konzervaciju i prezentaciju originalne slikane dekoracije na prvom spratu zgrade i ukoliko se utvrdi da dekoracija postoji na drugim zidnim površinama. Ove poslove povjeriti specijalistima za slikarsko-konzervatorske radove.
7. Predvidjeti otvaranje zazidanih puškarnica.
8. Postojeću kanalicu sačuvati i predvidjeti njeno postavljanje u gornjem redu.
9. Predvidjeti izradu nove stolarije po ugledu na zatečne ostatke originalne.
10. Preispitati mogućnost obnove konzola ispod prozora.
11. Predvidjeti obnovu i restauraciju dvorišta u skladu sa sačuvanim ogradnim zidovima i popločanjem.
12. Sačuvati stablo limuna u južnom dijelu dvorišta.

U okviru parcele definisati kolski pristup i način parkiranja na parceli, u objektu, u aneksu objekta ili u podzemnim etažama ukoliko karakteristike terena to dozvoljavaju.

• **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 zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi Kostanjice omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

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

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o Geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG" br. 28/93, 27/94, 42/94 I 26/07) izraditi projekat geoloških istraživanja za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

• **Uslovi za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti 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 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), i Izvještaj o reviziji projektne dokumentacije, shodno članu 86 Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata.

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

Rukovoditeljka odjeljenja,
Ranka Čatović, dipl.pravnik



DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. Sekretarijatu 03
3. Urbanističkoj inspekciji
4. Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
5. JP "Vodovod i kanalizacija"
6. A r h i v i