



Crna Gora  
**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO  
I PROSTORNO PLANIRANJE

UP/I Broj: 0303-15798/15  
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 čl.62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG" br. 51/08 , 40/10, 34/11, 40/11, 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 215 koju čine kat.parc. 384/14 i dio 384/56 KO Kostanjica.

• **Urbanistička parcela:**

Prema DUP-u Kostanjice urbanistička parcela 215 nalazi se u zoni stanovanja i istu čine kat.parc. 384/14 i dio 384/56 KO Kostanjica.

Urbanističku parcelu formirati prema izvodu iz DUP-a Kostanjice po kordinatama koje su sastavni dio ovih uslova.

• **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 verikalni 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 1695,00 m<sup>2</sup>, maksimalni gabarit objekata je 339,00 m<sup>2</sup>, a bruto razvijena površina 1017,00 m<sup>2</sup>.

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 uređenog 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.

Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela. Prostor organizovati u dvije funkcionalne cjeline: dekorativni dio (predvrt) i ekonomski dio. Zelene površine oko stambenih objekata osim dekorativne i utilitarne funkcije, imaju značajnu funkciju u formiranju "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i njihovom povezivanju sa okolnom prirodnom vegetacijom.

Teren oko objekta mora pratiti prirodni nagib. Potporne zidove graditi u skladu sa konfiguracijom terena, a podzide raditi od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade (suvozd ili sa upuštenim spojnicama). ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su pužavice i žbunaste vrste. Maksimalno sačuvati postojeće drveće na parceli posebno stara reprezentativna stabla.

• **Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Uslov za izgradnju objekta je i obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta i to na svaki stan jedno parking mjesto. Moguće je i izgradnja garaža i tom prilikom obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj ili podrumskoj etaži i one mogu biti jednoetažne ili višetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Rampa za ulazak u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Prilikom projektovanja i izgradnje garaža pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije.

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila obezbjeđuje se na sopstvenoj parceli ili na javnim površinama putnog pojasa koje su Planom predviđene, uz prethodni dogovor sa lokalnom samoupravom.

U hotelima u gradskim centrima trebalo bi obezbijediti nekoliko parking mjesta, udaljenih od saobraćajnih linija kako bi se obezbijedili što je moguće bolji uslovi za dolazak i odlazak gostiju. Svi objekti treba da imaju adekvatne parking prostore u skladu sa svojim načinom i stilom poslovanja.

Otvoreni parking prostor treba da budu uređeni, dobro osvetljeni, čuvani i zaštićeni od sunca. Kod hotela je potrebno obezbijediti jedno parking mjesto na 4-10 kreveta. Garažiranje vozila u hotelima može se vršiti u prvoj suterenskoj ili podrumskim etažama, a da visina može da bude i veća od 2,4m, ukoliko to iziskuje namjena objekta ili primjena posebnih propisa.

• **Mjesto i način priključenja na gradsku saobraćajnicu ili glavni put:**

Objekat se priključuje na planom predviđenu saobraćajnicu

• **Uslovi za priključak na komunalne instalacije:**

Sastavni dio ovih Uslova su uslovi dobijeni od javnih preduzeća "Vodovoda i kanalizacije" i Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj za priključak na komunalne instalacije Crnogorski Telekom, Telekomunikacioni centar za Kotor i Tivat.

• **Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća:**

Shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG" br. 79/04) 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 o elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti I spasavanju ("Sl. List CG 13/07") i Pravilnikom o mjerama zaštite o elementarnim nepogodama ("Sl. list RCG 8/93").

Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog.Ministarstva Shodno članu 8. zakona o zaštiti na radu (" Sl. List RCG" br. 79/04")

• **Uslovi za uređenje urbanističke parcele:**

Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama i drugim elementima koji čine sklop okućnice, a u duhu su tradicionalne primorske kuće.

U okviru uređenja parcele mogu se planirati bazeni.

U okviru parcele definisati kolski pristup i način parkiranja na parceli, u objektu, u aneks 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.

**Napomena:** Investitor je obavezan da do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu riješi imovinsko-pravne odnose za urbanističku parcelu.

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

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

**SEKRETARKA,**  
*Slaviča Vojinović, dipl.prav.*

DOSTAVLJENO:

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