

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Br: 0303 – 1397/19 Datum:04.03.2019.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18) i podnijetog zahtjeva od strane Đurović Dejana iz Kotora.	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>rekonstrukciju objekta</u> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli 10, blok 7 koju čini katastarska parcela 54 KO Prčanj I, u zahvatu plana <u>Detaljni urbanistički plan Prčanj</u> ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 30/15)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Đurović Dejan
6	POSTOJEĆE STANJE Pretmetna urbanistička parcela 10, blok 7, se sastoji iz katastarske parcele 54 KO Prčanj I i nalazi se u obuhvatu plana <u>Detaljni urbanistički plan Prčanj</u>. Na predmetnoj parceli se nalazi objekat gabaritne površine 81m², spratnosti P+1 za koji postoji rješenje o odobranju izgradnje, izdatog od strane Sekretarijata, odsjeka za privredu i komunalno – stamb.poslove br 0315-3095/1, od 29.1.1972.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Objekti za smještaj turista, objekti za pružanje usluga ishrane i pića. U funkciji razvijanja visokog turizma predviđena je izgradnja hotela i turističkih naselja, kao i pratećih sadržaja turizma u skladu sa „Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“. Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela i restoranom sa kuhinjom. Planom se predviđa izgradnja hotela, malih hotela, garni hotela i apart hotela. Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to: - smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja; - smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja; - smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja. Prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100m² u	

objektima sa 5 zvjezdica, 80m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60m² u objektima sa 3 zvjezdice. Prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T1) je 80m² u objektima sa 5 zvjezdica, 60m² u objektima sa 4 zvjezdice i 40m² u objektima sa 3 zvjezdice.

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu, a najviše 30% u „vilama“ ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili „vile“ je najviše 30%.

Navedena veličina smještajne jedinice predstavlja prosječnu veličinu za turističke komplekse na teritoriji naselja, a može biti i manja ili veća u zavisnosti od kategorije apartmana i planiranog broja ležaja po smještajnoj jedinici, u skladu sa „Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“.

Ukupni smještajni kapaciteti predviđeni u hotelima i turističkim naseljima iznose oko 300 ležajeva (turistička naselja - 220 ležaja, hotel u bloku 1 - 80 ležajeva).

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela 10 se sastoji od katastarske parcele 54 KO Prčanj I, čija površina iznosi 397,12m², sa koeficijentom zauzetosti 0,35 i koeficijentom izgrađenosti 1, a dozvoljena spratnost objekta do P+2. Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 35%. Dozvoljena je izgradnja podrumске etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je za svaku urbanističku parcelu u grafičkom prilogu „Urbanističko-tehnički uslovi za sprovođenje plana“, prikazana u izvodu iz Plana

- Za slobodnostojeći stambeni objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

minimalno 1,5m, stim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 1,5m i više ili minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,0m i više.

Za dvojni objekat i objekte u nizu minimalno rastojanje od susjedne parcele 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.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička etaža. Ukupna visina objekta ne smije da prelazi maksimalnu visinu datu planom.

8

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Područje u granicama obuhvata DUP-a, kao i cijela zona priobalnog pojasa opštine Kotor duž Jadranskog mora, je jako tektonizovana, tako da se mjere zaštite od zemljotresa sprovode: kod projektovanja i gradnje objekata moraju se primjenjivati adekvatne mjere za obezbjeđenje stabilnosti terena (padine) i susjednih objekata;

Na visokom stjenovitim odsjecima ili na prostoru sa nagibom terena većim od 20% pri projektovanju i gradnji objekata neophodni su posebni uslovi izgradnje koji se definišu za svaki novoplanirani objekat posebno u skladu sa Detaljnim geološkim istraživanjima, izrađenim posebno za svaku lokaciju za izgradnju. Primjenom odgovarajućih sanacionih mjera, nivelacijom terena i orjentacijom objekta - zgradaniz padinu, odnosno upravno na izohipse, padinu je moguće privesti predviđenoj namjeni;

Pri izradi tehničke dokumentacije obavezna je izrada geomehaničkog elaborata koji mora biti u skladu sa seizmičkim parametrima dejstva zemljotresa za urbanističko planiranje, izdatih od strane instituta za zemljotresno inženjerstvo i inženjersku seizmologiju.

Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:

- poštovanjem propisanih udaljenja između objekata različitih namjena;

- izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok;

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Dnevni i noćni nivoi buke u naseljenim mestima precizirani su zakonskim propisima i Jugoslovenskim standardom JUS U.J. 6.205. koji se odnosi na Zakonom dozvoljene nivoe komunalne buke, što se mora primjeniti prilikom projektovanja objekata.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Uređenje zelenila u okviru ovih parcela raditi na osnovu projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture. Projektom predvidjeti rješenje kojim će se obezbijediti prepoznatljivost hotela, u odnosu na ostale turističke objekte.

Kod formiranja kaskada potpornih zidova na parcelama sa turističkom namjenom iz razloga obezbeđivanja neophodnog broja parking mjesta dozvoljena je maksimalna visina i do 2,4m. Ukoliko se na takvoj urbanističkoj parceli ne predviđaju parking mesta visina potpornih zidova može biti max 2,0m.

Pri izboru sadnica voditi računa o vizurama i arhitekturi objekta, koloritu i dr. Prednost dati autohtonim vrstama (ruzmarin, lavanda, bršljan, kadulja). Izbjegavati vrste iz drugih areala (npr. Thuja orientalis) i invazivne biljne vrste (Preliminary list of plant invaders in Montenegro, Danijela Stešević i Danka Petrović, Prirodno-matematički fakultet, Podgorica). Staze popločavati kamenim ili betonskim pločama, a posebnu pažnju posvetiti osvjetljenju partera. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom.

11 USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Uslovi za kretanje hendikepiranih osoba u granicama DUP kod izgradnje saobraćajnica i pješačkih površina, kao i kod prilaza objektima za javno korišćenje (obrazovanje, socijalna i zdravstvena zaštita, kultura, državni organi i uprava, pošta, banka) su sljedeći:

- najviše poprečni nagib trotoara na pravac kretanja iznosi 2%,
- za savlađivanje visinske razlike između trotoara i kolovoza maksimalni nagib zakošenog dijela može iznositi 20% (1:5),
 - - prilaz do objekata za javno korišćenje predvideti na dijelu objekta čiji je prizemni dio u nivou terena ili je manje uzdignut u odnosu na teren.

13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Ukoliko je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, na parceli se mogu graditi sljedeći objekti maksimalne visine 2,4m:

- prateći objekat – garaža
- pomoćni objekti – ostave, ograde i sl.

Pomoćni objekti mogu biti postavljeni kao slobodnostojeći ili uz glavni objekat, u skladu sa opštim urbanističko-tehničkim uslovima plana.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je građevinska linija 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90m.

Stepenice koje savlađuju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta, odnosno u obračun.

Stepenice koje se postavljaju na bočni ili zadnji dio objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

14 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU	
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Pristup parceli je riješen sa javnog puta – ulice. Uslov za obezbeđenje prostora za parkiranje vozila na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta je 1 parking mjesto po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
20	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP10, BLOK 7
	Površina urbanističke parcele	397,12m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,35 – 138,99m ²
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1
	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	397,12m ²
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	Maksimalna visinska kota objekta	Nulta kota objekta je tačka presjeka ose objekta sa presjekom linije terena. Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta. Spratnost objekta, definisana je ukupnim brojem svih etaža bez obzira da li su podzemne ili nadzemne. Maksimalne visine vijenca stambene zgrade od nulte kote iznose: - za prizemnu zgradu (P) 3,5 m - za prizemnu zgradu s podrumom (Po+P) 4,0 m - za prizemnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+Pk) 4,0 m - za prizemnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem

	(Po+P+Pk) 5,0 m - za spratnu zgradu (P+1) 6,5 m - za spratnu zgradu s podrumom (Po+P+1) 7,0 m - za spratnu zgradu s podrumom i stambenim potkrovljem (Po+P+1+Pk) 8,0 m - za dvospratnu zgradu (P+2) 9,5 m - za dvospratnu zgradu s podrumom (Po+P+2) 10,0 m - za dvospratnu zgradu sa stambenim potkrovljem (P+2+Pk) 10,5 m - za visokoprizemnicu (S+VP) 5,0 m - za visokoprizemnicu sa stambenim potkrovljem (S+Vp+Pk) 6,0 m - za visokoprizemnicu s spratom (S+Vp+1) 8,0 m. - za visokoprizemnicu s spratom i stambenim potkrovljem (S+VP+1+Pk) 10,0 m - za izgradnju na kosom terenu kod smaknutih etaža ukupna visina građevine (projekcija u pogledu) od nulte kote do vijenca može iznositi najviše 12m. Osim minimalne visine etaže, koja za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m, ovim planom su usvojene i maksimalne visine etaža, u zavisnosti od namjene i iznose: - za garaže i tehničke prostorije do 3,0m, - za stambene etaže do 3,5m, - za poslovne etaže do 4,5m i - izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 4,5m. Spratne visine objekata mogu biti i veće ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa (sistemi parkiranja i dr). Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice. Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od nulte kote, a za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje) kota prizemlja je maksimalno 1,2m iznad kote trotoara. Svaka veća denivelacija, savladava se unutar objekta. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16° do 23°, ili ravan. Na parcelama čiji je nagib veći od 10° objekti treba da kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Uređenje parcele planirati izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase. Preporučena maksimalna visina kaskade potpornog zida je 1,5m, a ako je zbog konfiguracije terena to neophodno može biti i do 2,0m. Minimalna dubina kaskadne terase je 0,6m. Osnovu objekta prilagoditi konfiguraciji terena, uz maksimalno očuvanje morfologije terasastih platoa i kamenih potpornih zidova.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema sledećim kriterijumima: - za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici, - ugostiteljstvo – 40 PM na 1000m², - hoteli – 5 do 20 PM na 1000m², - trgovina – 60 PM na 1000m², - poslovanje – 10PM na 1000m². Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5. Ako se garažiranje vozila vrši u okviru objekta, onda ga treba predvidjeti u podrumskim etažama ili u najviše jednoj suterenskoj etaži, s tim što bi se ostali potreban broj parking mjesta smjestio u

	podrumskim etažama.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Materijalizacija fasada. - Sugerše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena obavezna je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bež, zagasito bijele do sivo bijele bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima i griljama (škurama) na njima. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Zabranjena je upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski, toskanski i sl.) Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih svijetlih boja (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bež, zagasito bijele do sivo bijele boje) ili u neutralnim zemljanim tonovima, u skladu sa tradicijom mjesta. Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura u zelenoj i bijeloj boji. Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva. Postojeći objekti koji svojim izgledom i bojama na fasadi narušavaju izgled naselja moraju u roku koji propiše nadležni organ uprave, prilikom rekonstrukcije i radova na objektu izvršiti bojenje fasade neutralnim tonovima, i upotrebom korektivnog zelenila prikriti elemente koji odstupaju od osnovnih principa uređenja naselja. Identifikaciju ovih objekata poželjno je sprovesti kroz odgovarajuću studiju nadležnih institucija zaštite i organa uprave. Sprječavanje kiča. – Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. -Vrsta materijala za krovni pokrivač i pad krovnih ravni. Osnovni oblik je dvovodan krov pokriven mediteran crijepom, tj. kanalicom. Krov objekta projektovati kao ravan ili kos (viševodan) sa nagibom od 16° do 23°, ili ravan. Moguća je gradnja i četvorovodnih krovova istih maksimalnih nagiba. Broj i proporcije tradicionalnih viđelica kotorskog zaliva, ukoliko su predviđene projektom, moraju biti u skladu sa tradicijom naselja, odnosno u skladu sa konzervatorskim smjernicama. Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.
Uslovi za unapređenje energetske	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP

	efikasnosti	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 Prčnja omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Dobrija Maslovar dipl. ing. arch.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl. prav.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETA Kočica Đurić dipl. prav.
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

NAPOMENA:

Prije prijave gradnje potrebno je dostaviti List nepokretnosti bez upisanih tereta i ograničenja.

Odlukom o dopuni Odluke o izradi Prostornog Plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (SL List CG br 23/17), Odlukom o dopuni odluke o izradi urbanističkog plana Opštine Kotor zabranjeno je građenje na predmetnom prostoru do donošenja PUP-a Kotor.