



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Broj: 04- 5362 /2-10  
Podgorica, 08.012.2011. godine

Obrad Mandić i Denis Mandić

85330 KOTOR  
Njegoševa br.243

U prilogu Vam dostavljamo urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećih stambenih objekta na urbanističkim parcelama broj UP 33 (kat.parcela 59/3) i UP 34 (kat.parcele 59/4) u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 16 ”, Opština Kotor.

POMOĆNICA MINISTRA  
Sanja Lješковиć Mitrović

Koordinator odjeljenja:  
Budišlava Kuč, dipl.ing.arh

Obradila:  
Ina Boljević, dipl.ing. arh.



Crna Gora  
**Ministarstvo održivog razvoja  
i turizma**

Broj: 04-5362/2  
Podgorica, 08.12.2011. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 171, a u vezi člana 62 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore», broj 51/2008), a na zahtjev Obrada Mandića i Denisa Mandića iz Kotora, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
**za rekonstrukciju postojećih stambenih objekata na urbanističkim parcelama broj UP 33**  
**(kat.parcela 59/3) i UP 34 (kat.parcele 59/4) u zahvatu Državne studije lokacije**  
**„Sektor 16”, Opština Kotor**

**1. Postojeće stanje**

Na urbanističkim parcelama **UP 33** i **UP 34** nalaze se stambeni objekti koji se saglasno DSL-e "Sektor 16" zadržavaju u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

Namjena objekata – stanovanje sa poslovanjem

**2. Planom predviđeno**

Planskim dokumentom formirane su :

- urbanistička parcela **UP 33** od kat.parcele 59/3.  
Na parceli je evidentiran postojeći objekat, koji je u potpunosti zauzeo urbanističku parcelu (100%).
- urbanistička parcela **UP 34** od kat.parcele 59/4.  
Na parceli je evidentiran postojeći objekat, koji je u potpunosti zauzeo urbanističku parcelu (100%).

Namjena objekata – stanovanje sa poslovanjem

Plan je prepoznao naseljsku strukturu Šuranj (u kojoj su i predmetne parcele) kao cjelinu visoke ambijentalne vrijednosti i tipologije izgradnje i u skladu sa tim propisao mogućnosti i ograničenja intervencija na postojećim objektima, kroz urbanističke parametre.

Za urbanističke parcele čija je površina manje od 200 m<sup>2</sup> predviđeni indeks izgrađenosti je 1.2 a indeks zauzetosti 0.6 .

Urbanistička parcela UP 33 je površine 161 m<sup>2</sup> – zauzetost 100%  
Urbanistička parcela UP 34 je površine 199 m<sup>2</sup> – zauzetost 100%

Saglasno planskom dokumentu na urbanističkim parcelama kod kojih su prekoračeni zadati parametri u postojećem stanju, a što je evidentno za predmetne parcele, nisu dozvoljene intervencije radi povećanja kapaciteta objekata.

**Dozvoljena je samo rekonstrukcija i sanacija postojećih objekata isključivo u okviru postojećih gabarita (horizontalnih i vertikalnih).**

### **3. Uslovi za rekonstrukciju objekata**

Rekonstrukcija objekata podrazumjeva:

- sanaciju dotrajalih konstruktivnih dijelova objekata;
- adaptaciju objekata u smislu promjene namjene dijela objekta;
- podjelu ili spajanje pojedinih funkcionalnih dijelova objekta i
- zamjenu instalacija, uređaja, postrojenja i opreme.

Dozvoljava se prenamjena postojećih tavanjskih prostora i pomoćnih prostora u objektu u nezavisne stambene jedinice, adaptiranjem u korisni stambeni ili stambeno radni prostor (atelje).

Planirane intervencije u potpunosti uskladiti za naslijeđenu tipologiju izgradnje, odnosno sa uslovima i uz obaveznu saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Moguća je prenamjena dijelova objekata ili cijelih objekata u komercijalne namjene u funkciji turizma. Ove intervencije treba da budu usmjerene prema poboljšanju izgleda ovog prostora.

### **4. Opšte smjernice iz poglavlja uređenje i zaštita ambijentalnih vrijednosti i graditeljskog naslijeđa**

Područje Kotora, njegov međunarodno priznati spomenički rang nalaže primjenu obavezujuće metodologije zaštite i očuvanja vrijednosti područja, od strane svih učesnika u aktivnostima planiranja i građenja.

Zaštita trajnih vrijednosti prirodnog okruženja i graditeljskog naslijeđa najvišeg ranga, čiji je patron i supervizor svjetska zajednica, neosporno mora imati primat nad svim ostalim zahtjevima i aktivnostima. Zbog toga projektovana arhitektura objekata mora biti funkcionalna i jednostavna, bez pretenzija da konkuriše viševjekovnom graditeljstvu i prirodnom okruženju.

Mala naseljska struktura Šuranj nije podesna za veće promjene u prostoru, ali njeno uređenje, oživljavanje i eventualne promjene pojedinih funkcija, moguće je planirati jedino uz poštovanje njene urbanističke matrice, volumena i katarakteristika gradnje.

U postupku izrade projektne dokumentacije za uređenje i izgradnju na predmetnom prostoru, investitori su obavezni da uspostave saradnju i pribave saglasnost Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, Kotor.

Za grupisanje, oblikovanje, obradu slobodnih površina i materijale za gradnju koristiti racionalna rješenja potvrđena viševjekovnom graditeljskom tradicijom ovog podneblja.

### **5. Uslovi za intervencije na postojećim objektima**

- ne smiju ugroziti način korišćenja predmetnog i susjednih objekata,
- ne smiju ugroziti stabilnost objekta na kome se izvode radovi, kao ni susjednih objekata, sa aspekta geotehničkih, geoloških i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekta, u svemu prema važećim propisima za izgradnju objekata,
- ne smiju ugroziti životnu sredinu, prirodna i kulturna dobra.
- odgovarajućim intervencijama na novim i postojećim objektima treba obezbijediti da se atmosferske padavine odvede sa zgrade i drugih nepropusnih površina na sopstvenu ili javnu parcelu, a ne na susjedne parcele.

## **6. Uslovi za organizaciju saobraćajnica i saobraćajnih površina**

Koncept saobraćaja predviđa da se na mjestu naseljske cjeline Šuranj postojeći kolski prilaz (definisan osovinom preko temena T29 do T32) rekonstruiše u smislu obezbijedenja potrebne širine od 5,5m i odgovarajućeg priključka na magistralu. Ovo je pristupna ulica u kojoj je zajedničko korišćenje površine ulice od strane pješaka i vozila. Uz ovu saobraćajnicu dat je podužni parking sa ukupno 15 parking mjesta. Na kraju ove saobraćajnice predviđena je okretnica u skladu sa prostornim mogućnostima. Zadržani su svi pješački prilazi i prostori u ovoj zoni. Pristupi postojećim individualnim objektima uz magistralu se zadržavaju.

## **7. Uslovi za tehničku infrastrukturu**

Uslovi za priključenje na tehničku infrastrukturu – postojeći.

## **8. Uslovi u pogledu mjera zaštite**

Projektom predvidjeti sledeće mjere zaštite:

- od požara shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br.13/07 i 05/08) i pratećim propisima,
- zaštite od elementarnih nepogoda, shodno Zakonu o zaštiti i spašavanju i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ( Sl. list CG br.8/93),
- zaštite životne sredine i shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. List RCG“ br. 80/05) sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu,
- zaštite na radu shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Sl. list CG“ br. 79/04), a za potrebe izgradnje objekta izraditi Elaborat o uređenju gradilišta, shodno članu 8. istog zakona.

## **9. Uslovi za energetska efikasnost**

Primjena mera za energetska efikasnost kod postojeće izgradnje se definiše na osnovu utvrđene razlike između stvarnog stanja objekata i realnih potreba za energijom, a odnosi na sljedeće intervencije:

- poboljšanje toplotnih karakteristika objekta primjenom toplotne izolacije i zamjenom prozora, vrata,
- zamjenu ili poboljšanje sistema za klimatizaciju (grijanje, odnosno hlađenje),
- zamjenu ili poboljšanje termotehničkih sistema (priprema tople vode za grijanje i upotrebu u domaćinstvu i poslovnim prostorima),
- poboljšanje efikasnosti sistema električne energije (rasvjeta, kućni aparati),
- upotrebu obnovljivih izvora energije u okviru potrošnje.

Izbor pomenutih mjera se vrši na osnovu energetskog pregleda, koji ima za cilj potpuni uvid u stanje izgrađenih objekata, a potom i određivanje stvarnih energetskih potreba objekta na osnovu prikupljenih podataka i obrađenih parametara.

## **10. Ostali uslovi**

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata na predmetnim parcelama. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Kod izrade tehničke dokumentacije proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

**POMOĆNICA MINISTRA**  
**Sanja Lješковиć Mitrović**

Koordinator odjeljenja:  
Bodislava Kuč, dipl.ing.arh

Obradila:  
Ina Boljević, dipl.ing. arh.

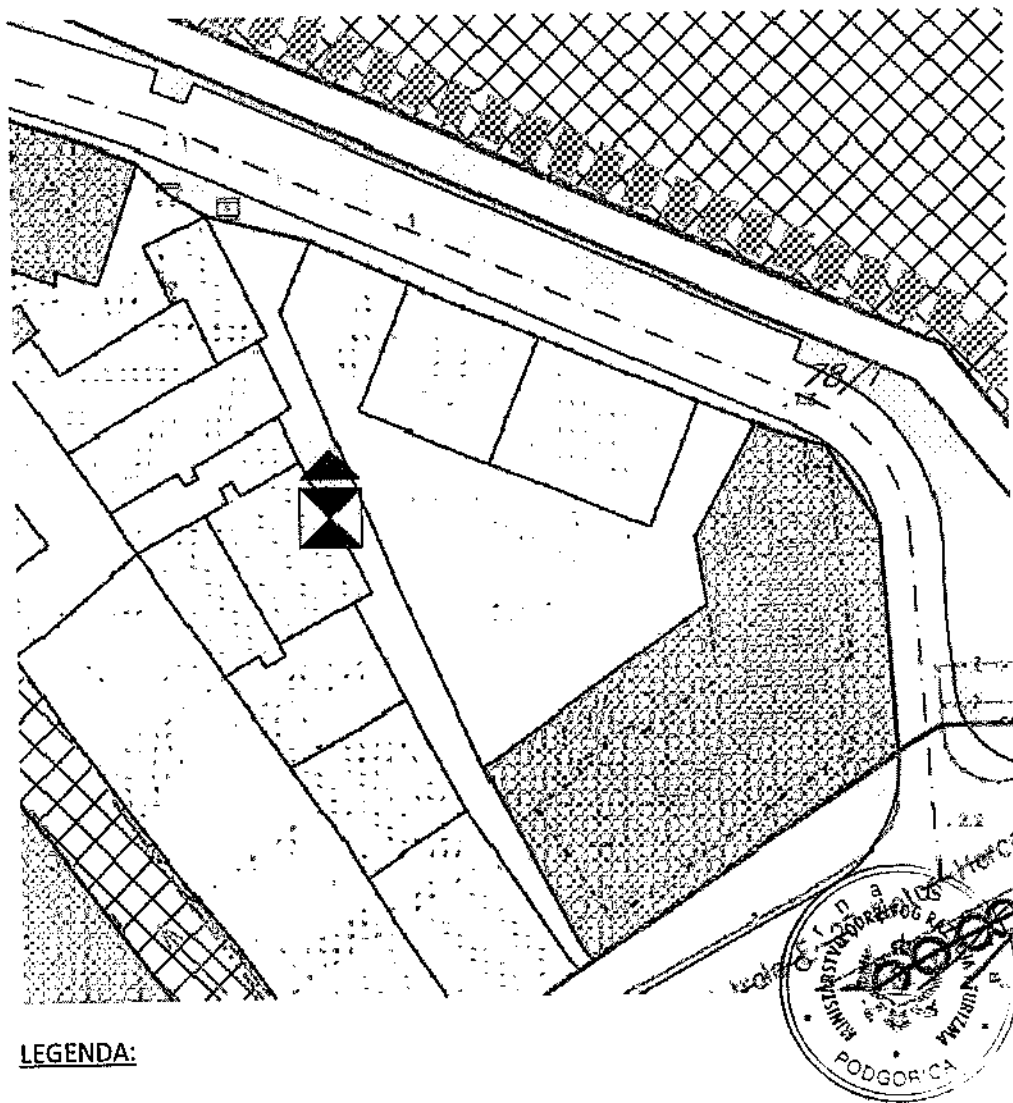
Dostavljeno:

- \* Imenovanom
- \* Urbanističkoj inspekciji,
- \* Odjeljenju za građevinarstvo u Ministarstvu i
- \* a/a






## GRAFIČKI PRILOZI

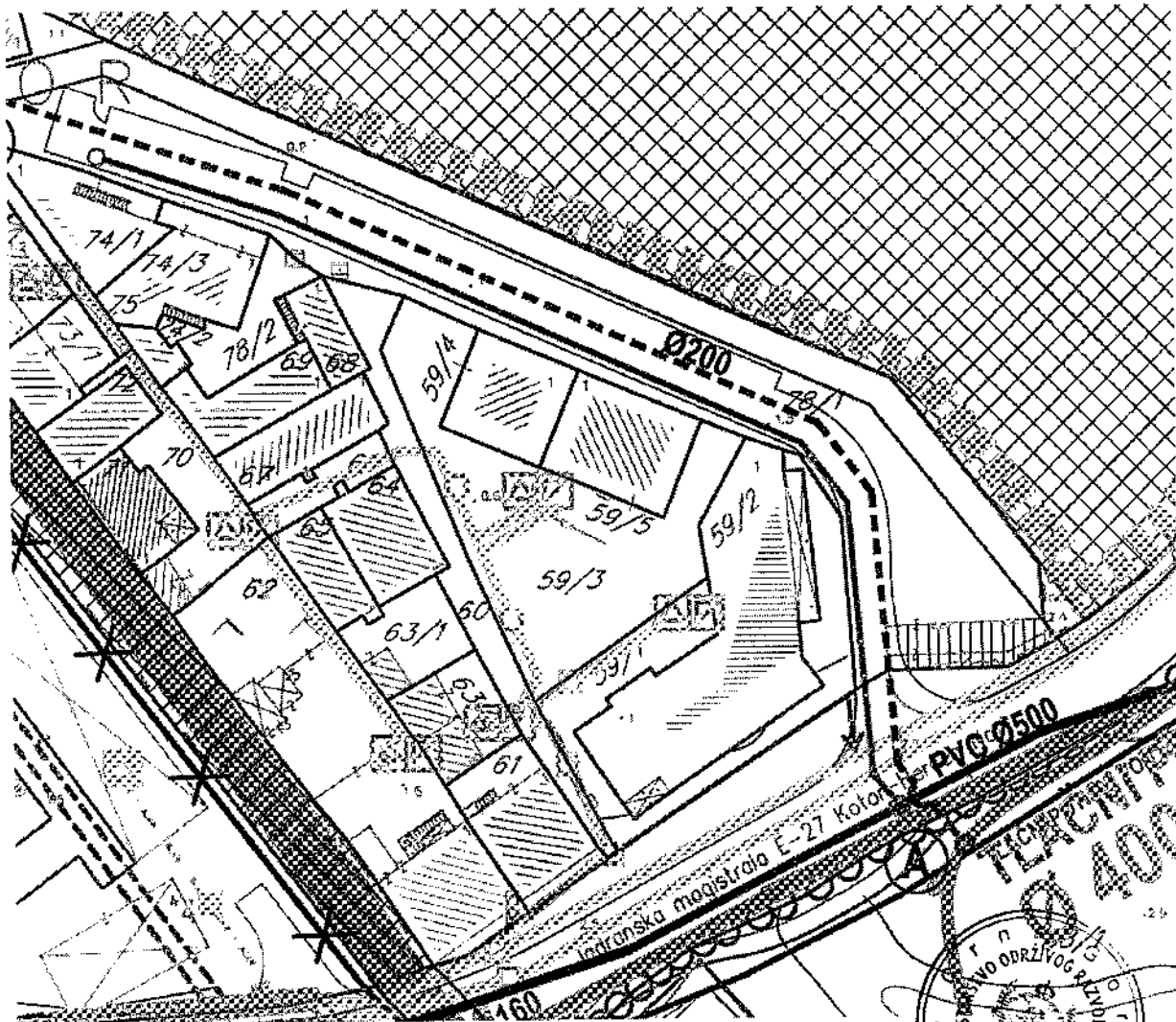
1. Izvod iz plana: Koncept – namjena



**LEGENDA:**

-  STANOVANJE MANJE GUSTINE
-  CENTRALNE DJELATNOSTI
-  ZELENILLO

2. Izvod iz plana: Koncept – infrastruktura



**LEGENDA:**

TT INSTALACIJE



TT KABL POSTOJEĆI



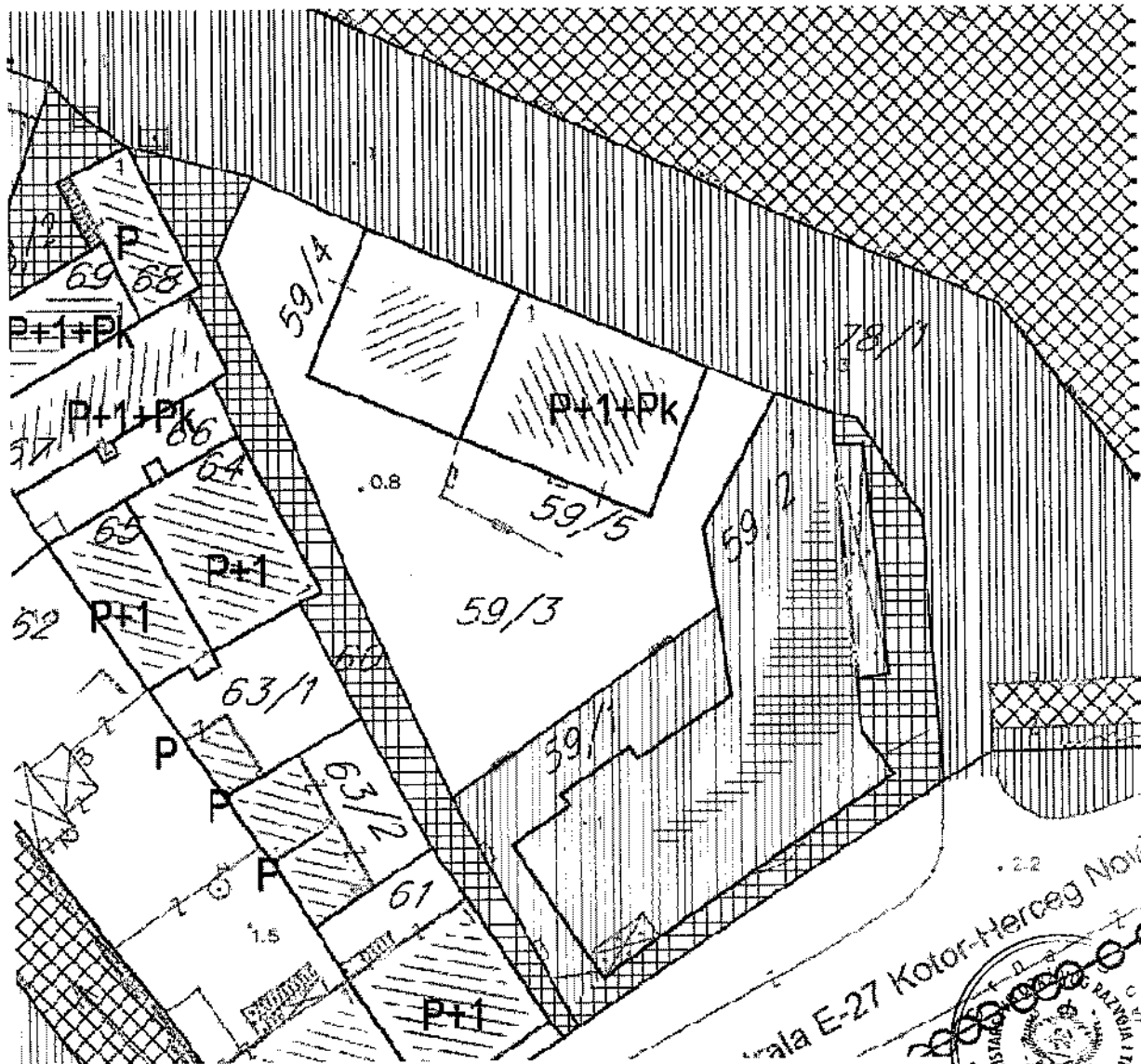
POSTOJEĆI ELEKTROVODOVI -UKIDAJU SE-







PLANIRANI CJEVOVOD



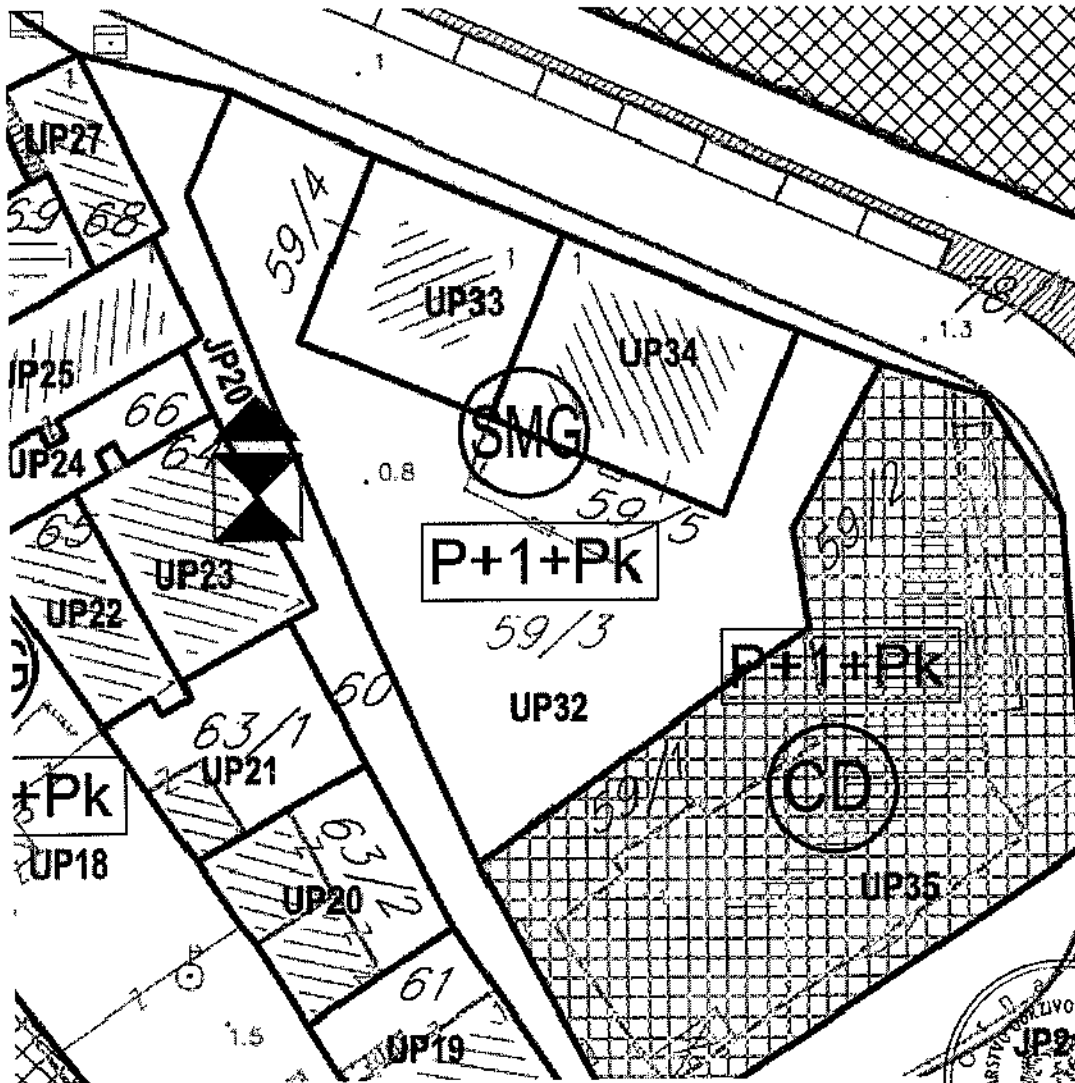
3. Izvod iz plana: Postojeća namjena






**LEGENDA:**

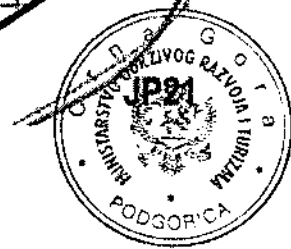
-  GRANICA SEKTOR 16 PPPN MORSKO DOBRO
-  SPRATNOST
-  STANOVANJE
-  VODENE POVRŠINE

4. Izvod iz plana: Namjena- regulacija

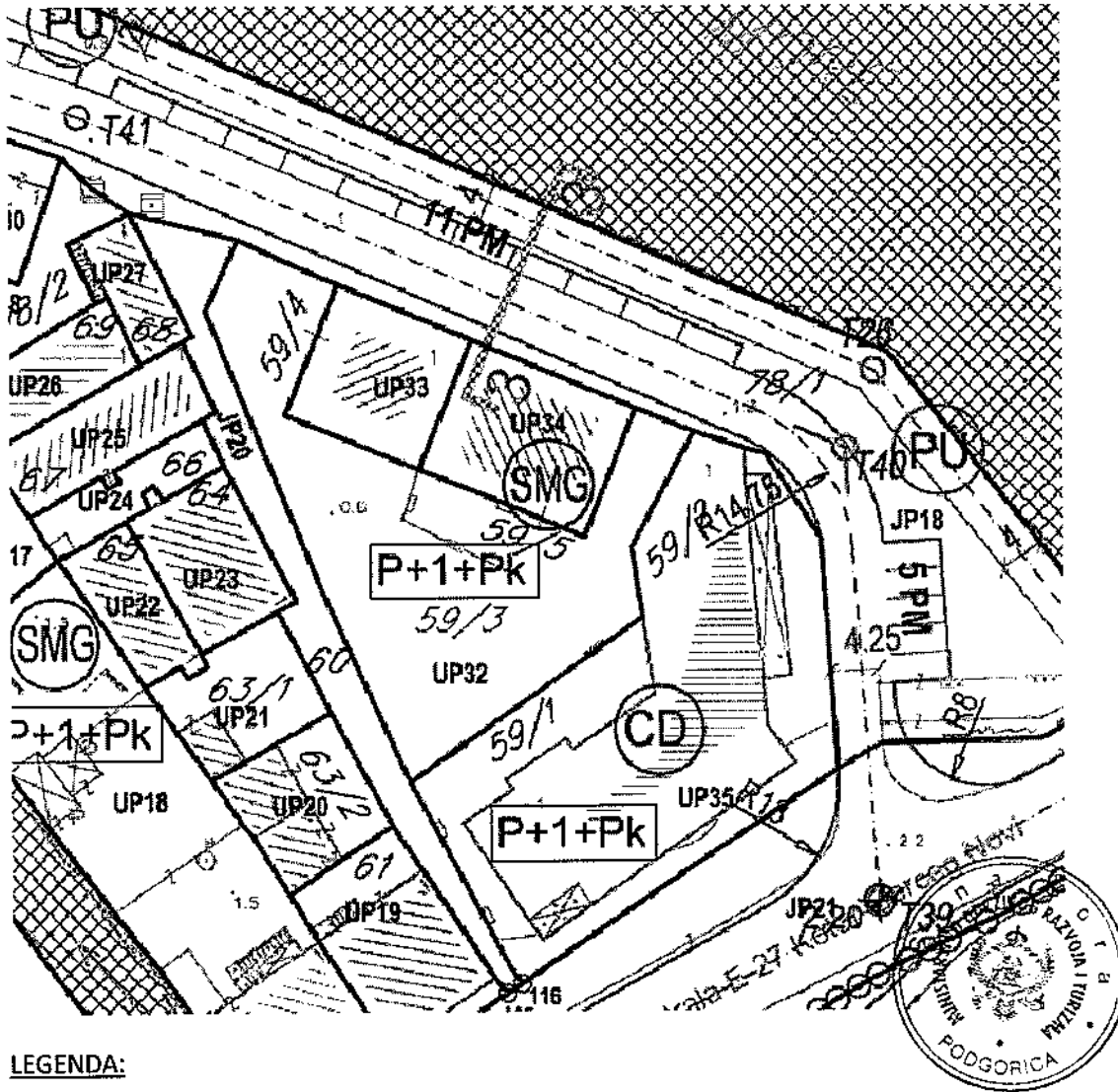


Legenda:




-  STANOVANJE MANJE GUSTINE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA JAVNE PARCELE

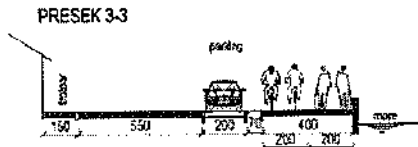


5. Izvod iz plana: Parcelacija – saobraćaj

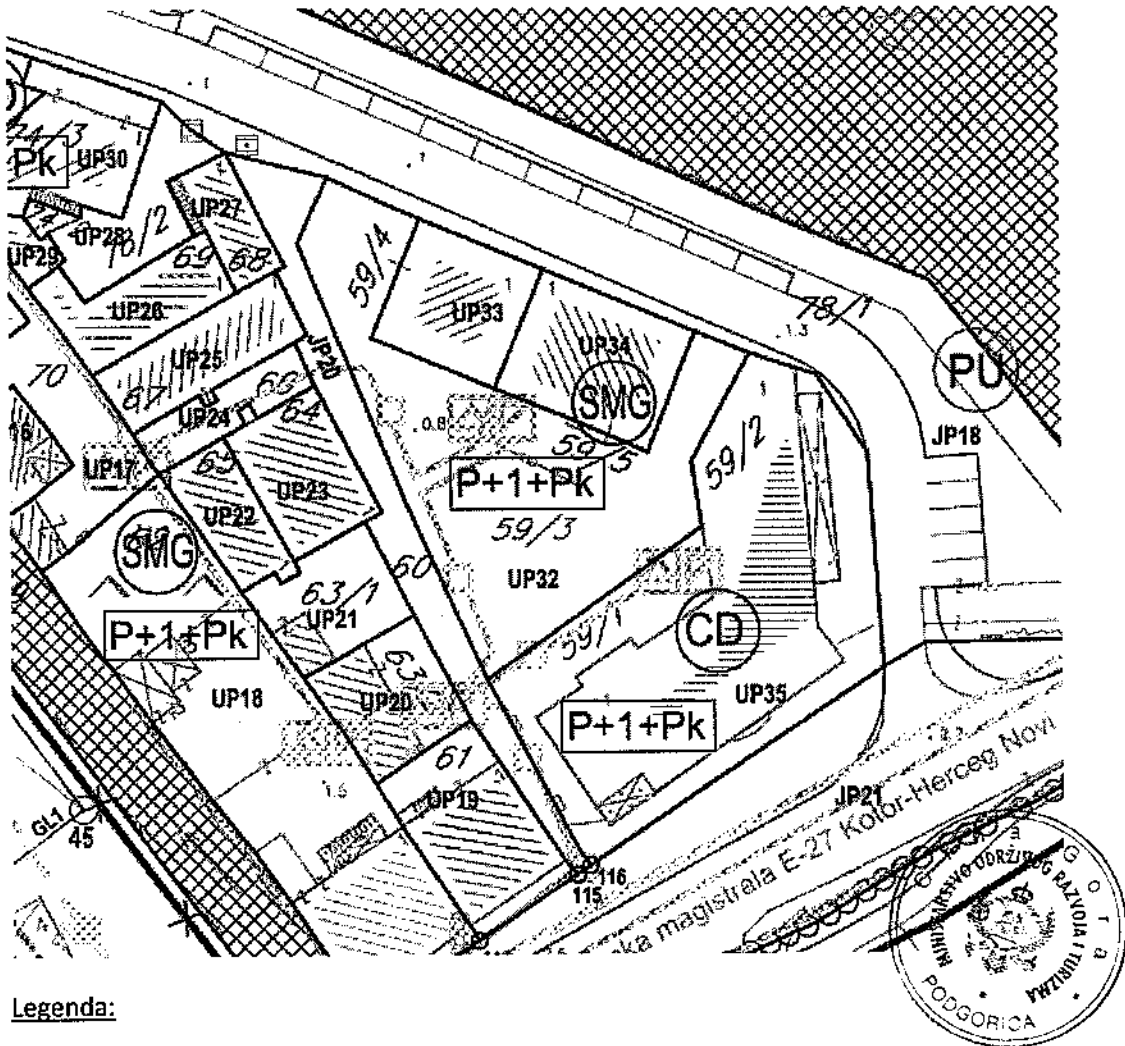


**LEGENDA:**

-  OSOVINE SAOBRAĆAJNICA
-  TEMENA SAOBRAĆAJNICA
-  PARKINZI






6. Izvod iz plana: Telekomunikacije

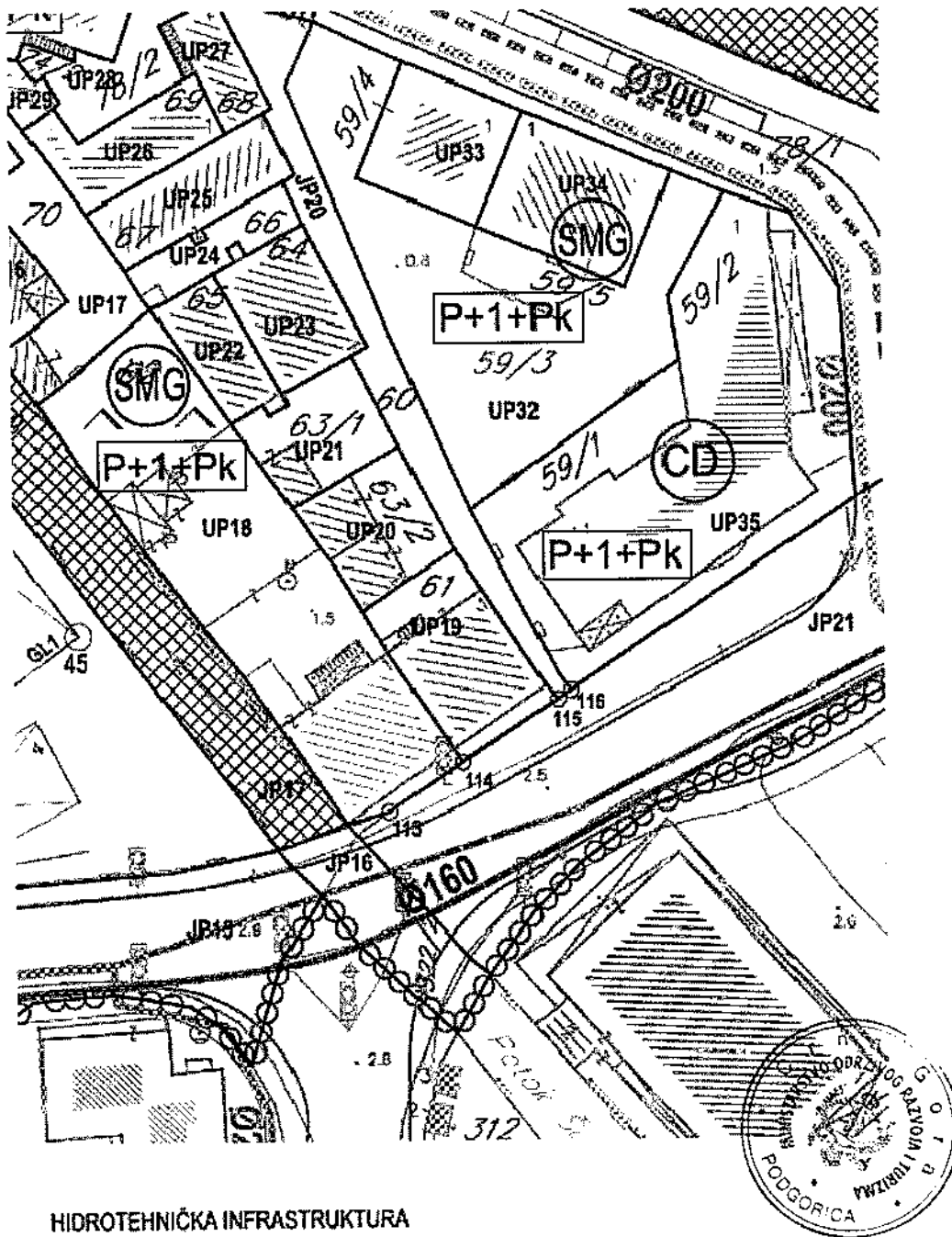


**Legenda:**







TK INFRASTRUKTURA - POSTOJEĆA

-  TT KABL
-  KABLOVSKO OKNO
-  UNUTRAŠNJI IZVOD

7. Izvod iz plana: Hidrotehnika

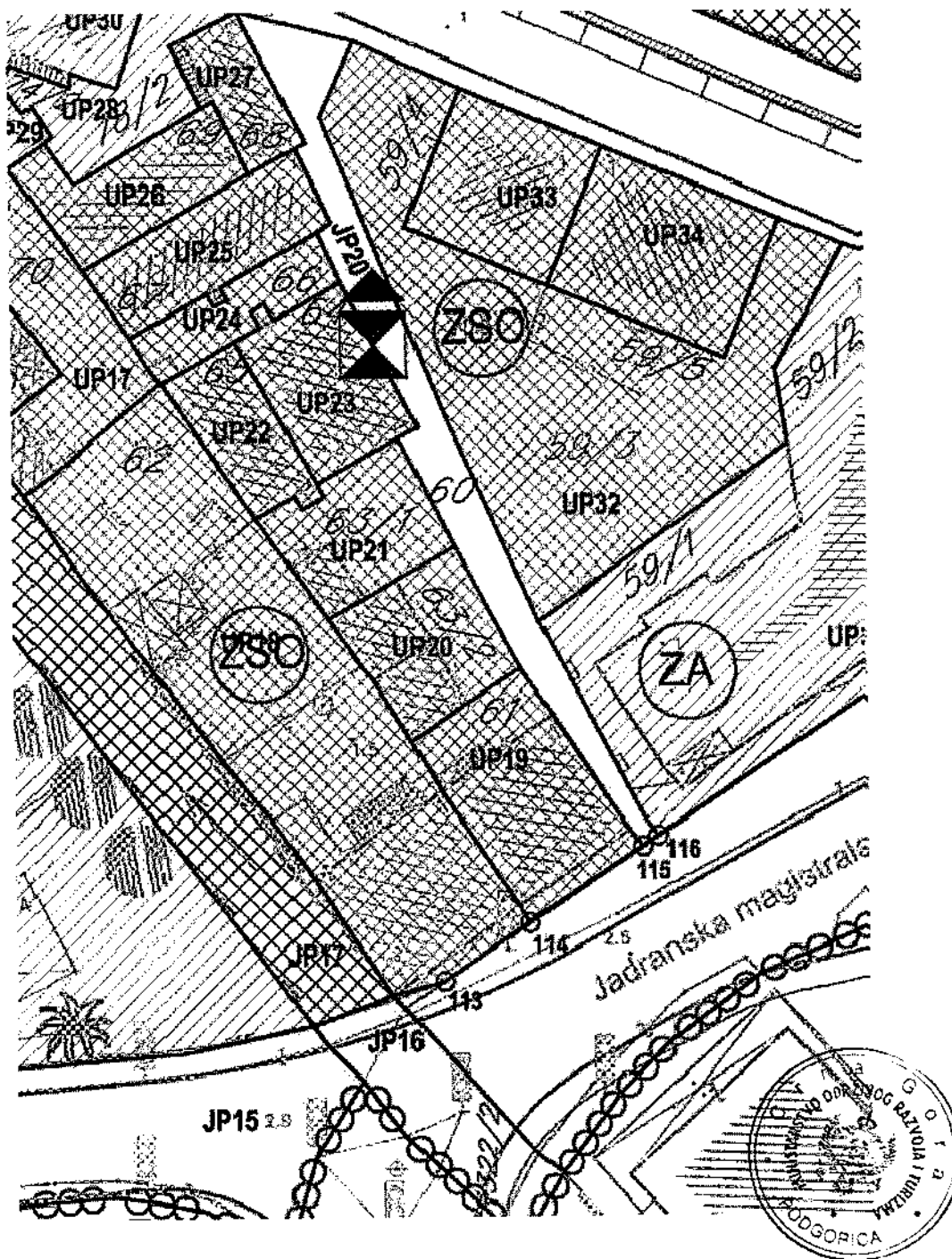


HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA





-  POSTOJEĆI VODOVOD
-  PLANIRANI VODOVOD
-  POSTOJEĆA KANALIZACIJA
-  PLANIRANA KANALIZACIJA
-  GLAVNA PS PELUZICA
-  POSTOJEĆI HAVARIJSKI ISPUST  
- IZMEŠTA SE -



8. Izvod iz plana: Zelenilo



OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE

-  ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
-  ZELENILO ADMINISTRATIVNIH OBJEKATA
-  ZELENILO ZA TURIZAM - HOTELI
-  ZELENILO OKO OBJEKATA NAUČIKOG TURIZMA