



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04- 5363 /2-10
Podgorica, 08.012.2011. godine

Damir Mandić

85330 KOTOR
Njegoševa br.242

U prilogu Vam dostavljamo, urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na urbanističkoj parceli broj UP 19 (kat.parcela 61) u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 16”, Opština Kotor.

POMOĆNICA MINISTRA
Sanja Lješковиć Mitrović

Koordinator odjeljenja:
Budislava Kuč, dipl.ing.arh

Obradila:
Ina Boljević, dipl.ing. arh.



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja
i turizma
Broj: 04-5363/2
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 Damira Mandića iz Kotora, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta na urbanističkoj parceli broj UP 19
(kat.parcela 61) u zahvatu Državne studije lokacije
„Sektor 16”, Opština Kotor

1. Postojeće stanje

Na urbanističkoj parceli **UP 19** nalazi se stambeni objekti koji se saglasno DSL-e "Sektor 16" zadržava u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima.

Namjena objekata – stanovanje.

2. Planom predviđeno

Planskim dokumentom formirane su :

- urbanistička parcela **UP 19** od kat.parcele 61.

Na parceli je evidentiran postojeći objekat, koji je zauzima urbanističku parcelu u procentu 60%, dok je indeks izgrađenosti 1.23.

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 m² predviđeni indeks izgrađenosti je 1.2 a indeks zauzetosti 0.6 .

Za urbanističke parcele čija je površina veća od 200 m²(do 600 m²) predviđeni indeks izgrađenosti je 0.8 a indeks zauzetosti 0.5 .

Urbanistička parcela UP 19 je površine 202 m².

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 tavanskih 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 viševjekonom 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 (definisani osovnom preko temena T29 do T32) rekonstruiše u smislu obezbjeđenja 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 sljedeće 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 objekta 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

[Signature]
Koordinator odjeljenja:
Budislava Kuč, dipl.ing.arh

[Signature]
Obradila:
Ina Boljević, dipl.ing. arh.

Dostavljeno:

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



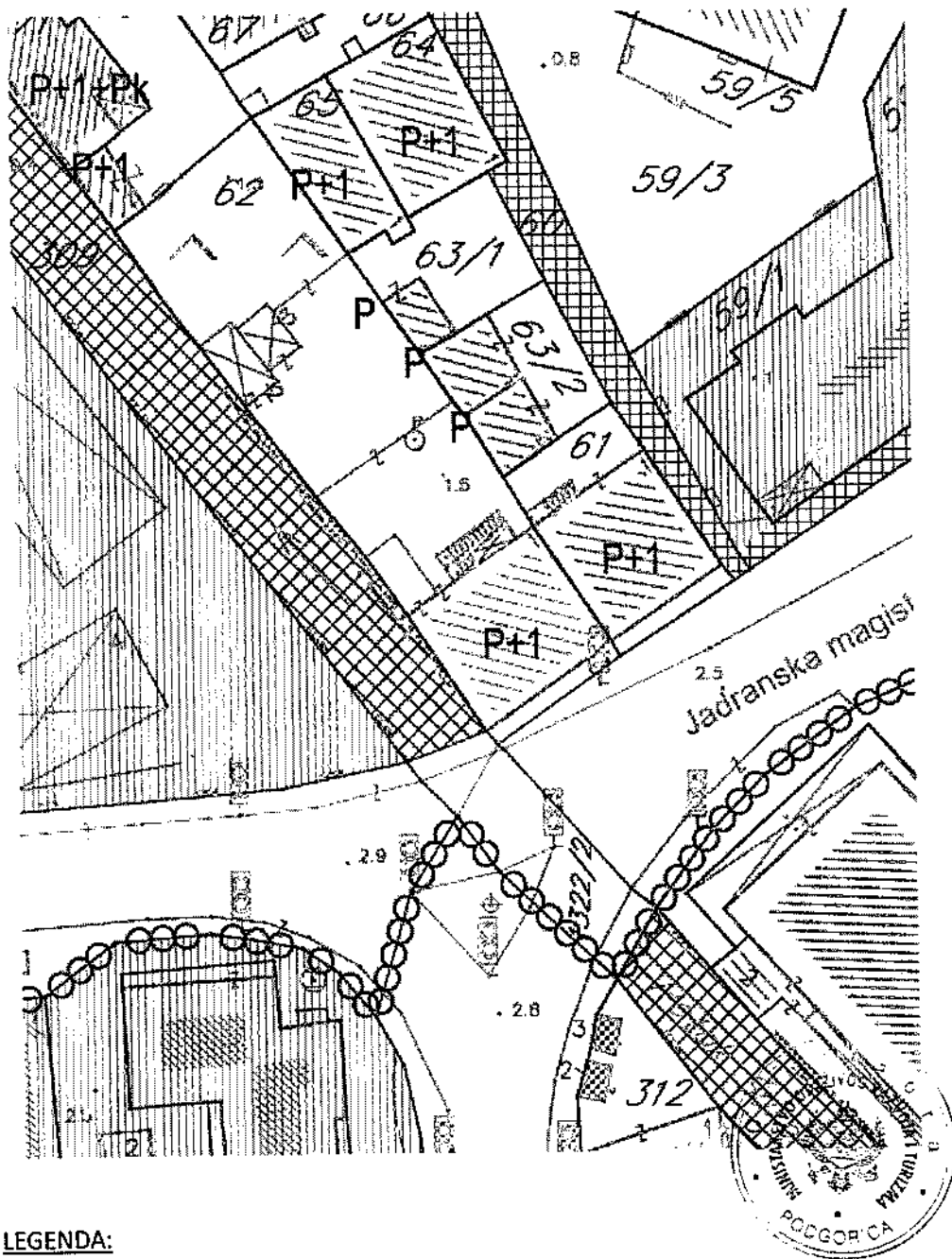
MINISTAR
Predrag Sekulić

[Signature]

GRAFIČKI PRILOZI

GRAFIČKI PRILOZI

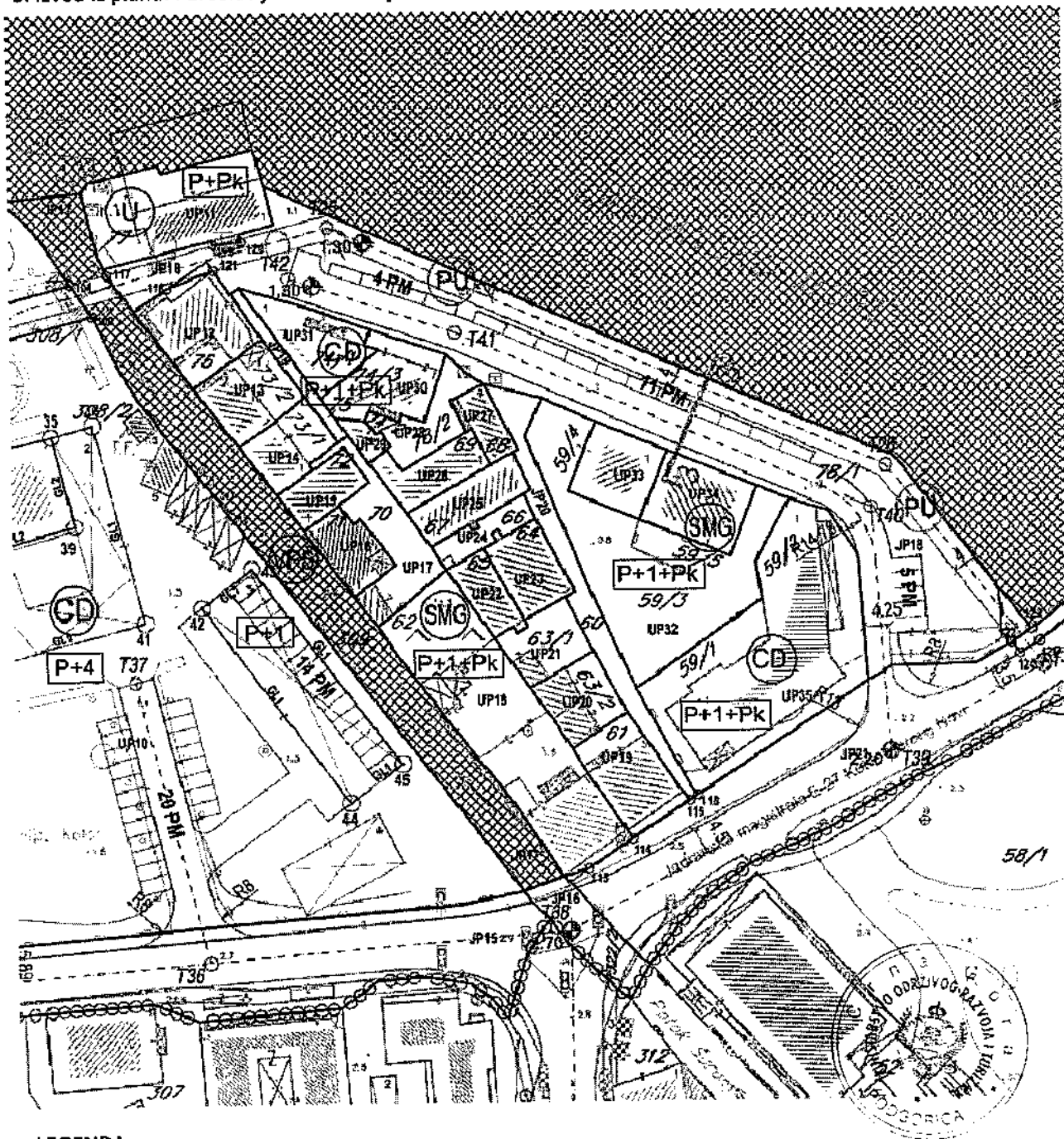
1. Izvod iz plana: Postojeća namjena










LEGENDA:

- STANOVANJE MANJE GUSTINE
- CENTRALNE DJELATNOSTI
- ZELENILO
- P+4+Ps SPRATNOST

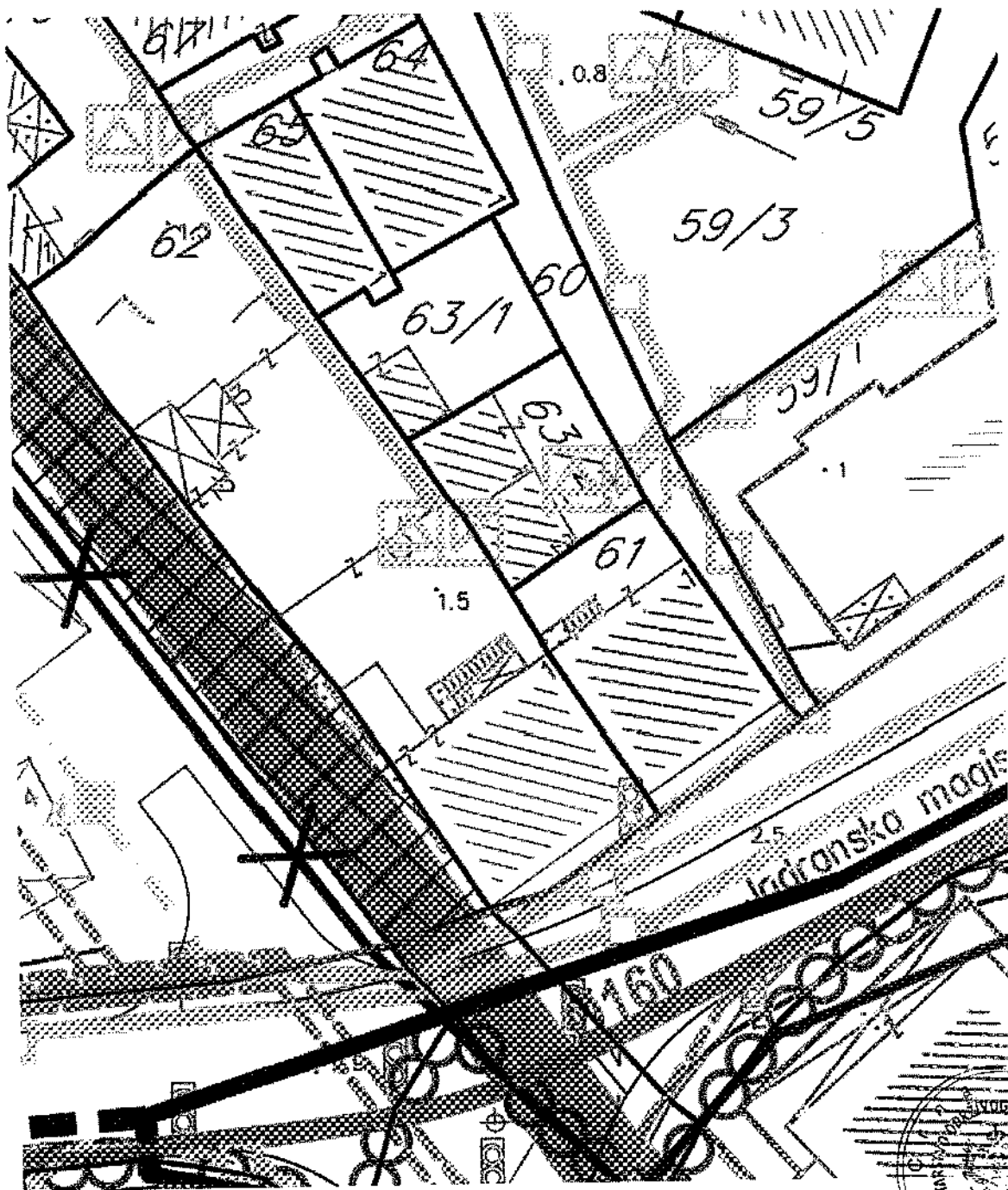
3. Izvod iz plana: Parcelacija – saobraćaj



LEGENDA:

-  GRANICA SEKTOR 16
PPPn MORSKO DOBRO
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  KOLOVOZ JAVNIH SAOBRAĆAJNICA
-  OSOVINE SAOBRAĆAJNICA
-  TEMENA SAOBRAĆAJNICA
-  PARKINZI

4. Izvod iz plana: Koncept – infrastruktura




LEGENDA:

TT INSTALACIJE

 TT KABL POSTOJEĆI

ELEKTROINSTALACIJE

 POSTOJEĆI ELEKTROVODOVI - UKIDAJU SE -
VODOVOD

 POSTOJEĆI CJEVOVOD

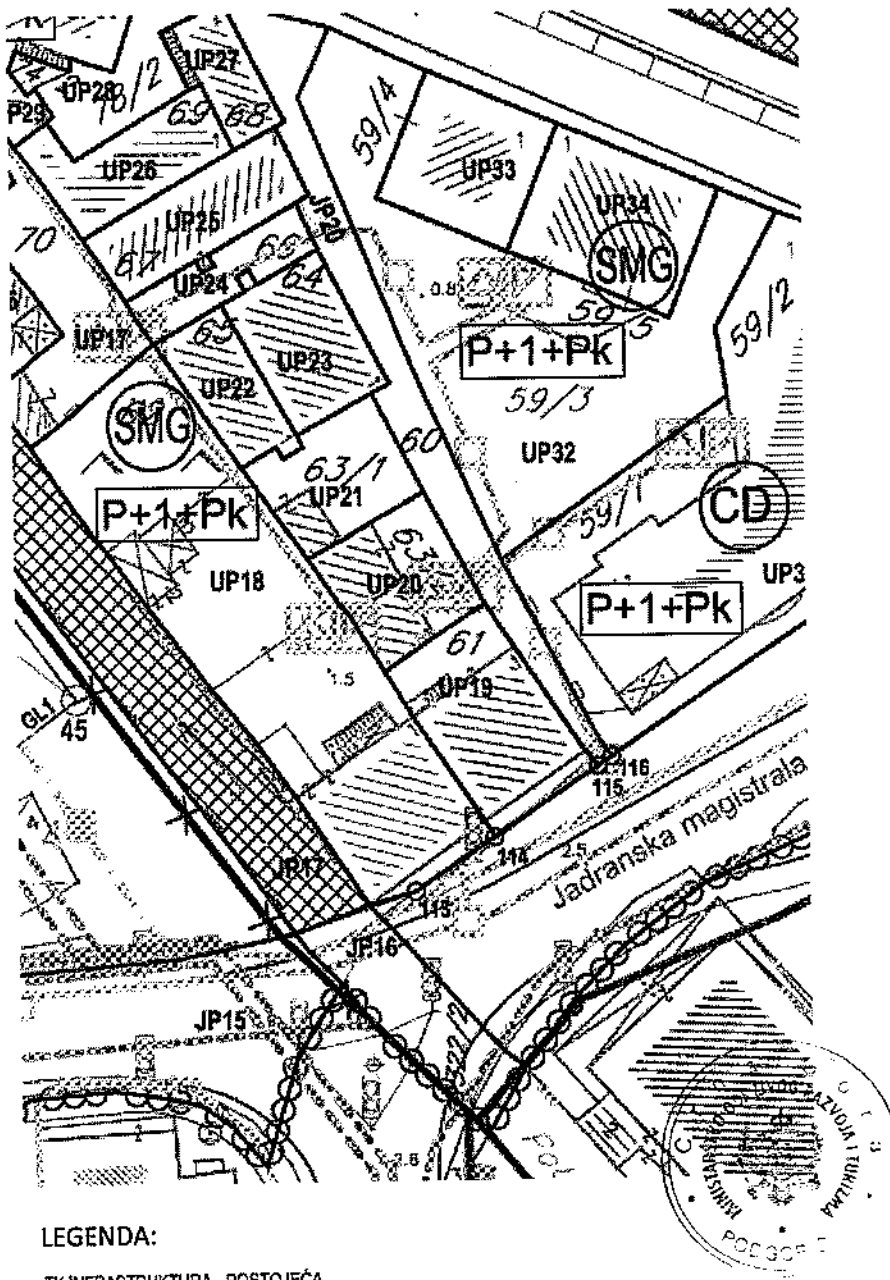
KANALIZACIJA: OTPADNE VODE

 POSTOJEĆI KOLEKTOR

 POSTOJEĆA KANALIZACIJA







5. Izvod iz plana: Elektro I Telekomunikacije



LEGENDA:

TK INFRASTRUKTURA - POSTOJEĆA

-  TT KABAL
-  KABLOVSKO OKNO
-  UNUTRAŠNJI IZVOD
-  ATC