

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**

Direktorat za građevinarstvo

22. jun 2016.

Primljeno:	23.06.2016		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
1055	1267	14	

**PREDEMET:** Zahtjev za dopunu Urbanističko-tehničkih uslova broj 1055-1267/13 od 08.06.2016. godine

Poštovani,

Molimo Vas da nam dopunite predmetne Urbanističko-tehničke uslove, poglavlje **URBANISTIČKI PARAMETRI** sa cjelokupnim tekstom na strani 86 tekstualnog dijela plana LSL Glavati-Prčanj, a koji glasi:

„Ukupna bruto razvijena građevinska površina na urbanističkoj parceli je 3286m<sup>2</sup>.

Indeks zuzetosti je 0,3 što je 1232m<sup>2</sup> u osnovi prizemnih etaža.

Na UP33 je moguće planirati hotel sa 4 zvjezdice prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Moguća je izgradnja 50% ukupne bruto razvijene građevinske površine u hotelu i 50% ukupne bruto razvijene građevinske površine u vilama (oko 1600m<sup>2</sup> u hotelu i oko 1600m<sup>2</sup> u vilama).

Planirati izgradnju maksimalno 4 vile bruto razvijene građevinske površine od 400m<sup>2</sup> po vili, spratnosti P+1+Pk ili S+P+Pk.

Objekat hotela predvidjeti sa svim sadržajima koji omogućavaju prijem, ishranu, rekreaciju, boravak korisnika ovog prostora (recepција, restoran, bar, fitnes sala, velnes i dr). Spratnost hotela je P+1+Pk. Predvidjeti bazene, komunikacije, javne terase i terene za sport i rekreaciju koji ne obračunavati u bruto razvijenu građevinsku površinu.

Urbanističkom parcelom UP33 koja je predviđena za osnovni objekat hotela, obuhvaćena je k.p.br. 1060 na kojoj je evidentiran maslinjak. Prilikom izgradnje turističkog naselja ne smije se ugroziti postojanje maslinjaka, već se on mora zaštititi i uklopiti u parterno rešenje hotelskog ambijenta. U grafičkom dijelu plana građevinskom linijom definisana je zona gradnje na parceli, čime je isključena mogućnost izgradnje u zoni maslinjaka. U maslinjacima je moguće planirati pješačke staze i zonu za odmor.

Neophodno je obezbjediti 1 parking mjesto na 100m<sup>2</sup> površine, što na UP33 daje oko 33 parking mjesta.

Planirani urbanistički parametri za turističko naselje u bloku 1 su:

- Indeks zauzetosti **0,3**;
- Indeks izgrađenosti **0,8**;
- Spratnost **P+1+Pk** ili **S+P+Pk**.

Minimalni procenat zelenih i slobodnih površina na parceli je 30%.

„Gradnja Invest“ d.o.o. Kotor  
Radislav Babić



površine 4107m<sup>2</sup>. Ukupna bruto razvijena građevinska površina na urbanističkoj parceli je 3286m<sup>2</sup>. Indeks zauzetosti je 0,3 što je 1232m<sup>2</sup> u osnovi prizemnih etaža.

Na UP33 je moguće planirati 40 ležajeva (80m<sup>2</sup> po jednom ležaju u hotelima sa 4 zvjezdice prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima). Moguća je izgradnja 50% ukupne bruto razvijene građevinske površine u hotelu i 50% ukupne bruto razvijene građevinske površine u vilama (oko 1600m<sup>2</sup> u hotelu i oko 1600m<sup>2</sup> u vilama).

Planirati izgradnju maksimalno 4 vile bruto razvijene građevinske površine od 400m<sup>2</sup> po vili, spratnosti P+1+Pk ili S+P+Pk. Svaka vila može imati po 3 apartmana ukupne bruto površine od 80 do 140m<sup>2</sup>, (apartmanska jedinica se sastoji od 2 ležaja), tako da u okviru vila može da bude maksimalno  $4 \times 3 \times 2 = 24$  ležaja (broj vila  $\times$  spratnost  $\times$  broj ležajeva).

Objekat hotela predvidjeti sa svim sadržajima koji omogućavaju prijem, ishranu, rekreaciju, boravak korisnika ovog prostora (repcija, restoran, bar, fitnes sala, velnes i dr). Spratnost hotela je P+1+Pk. U okviru hotela se mogu smjestiti ostali smještajni kapaciteti ležajeva (oko 16). Predvidjeti bazene, komunikacije, javne terase i terene za sport i rekreaciju koji ne obračunavati u bruto razvijenu građevinsku površinu.

Urbanističkom parcelom UP33 koja je predviđena za osnovni objekat hotela, obuhvaćena je k.p.br. 1060 na kojoj je evidentiran maslinjak. Prilikom izgradnje turističkog naselja ne smije se ugroziti postojanje maslinjaka, već se on mora zaštititi i uklopiti u parterno rešenje hotelskog ambijenta. U grafičkom dijelu plana građevinskom linijom definisana je zona gradnje na parceli, čime je isključena mogućnost izgradnje u zoni maslinjaka. U maslinjacima je moguće planirati pješačke staze i zonu za odmor.

Neophodno je obezbjediti 1 parking mjesto na 100m<sup>2</sup> površine, što na UP33 daje oko 33 parking mjesta.

Objekti vila su predviđeni na UP29, UP30 i UP31 ukupne bruto razvijene građevinske površine 3410m<sup>2</sup> (oko 1100m<sup>2</sup> po urbanističkoj parceli). To omogućava planiranje kapaciteta od oko 12 ležajeva po jednoj urbanističkoj parceli, što je ukupno 36 ležajeva. Predvidjeti gradnju dvije vile po urbanističkoj parceli u okviru građevinskih linija datih planom, tako da svaka apartmanska jedinica (sa 2 ležaja) ima ukupnu bruto površinu od 80 do 140m<sup>2</sup>. Spratnost vila je P+1+Pk ili S+P+Pk.

Neophodno je obezbjediti 1 parking mjesto po apartmanskoj jedinici što daje ukupno 18 parking mjesta koji se mogu organizovati u okviru objekata i na parceli.

Planirani urbanistički parametri za turističko naselje u bloku 1 su:

- Indeks zauzetosti **0,3**;
- Indeks izgrađenosti **0,8**;
- Spratnost **P+1+Pk** ili **S+P+Pk**.

Minimalni procenat zelenih i slobodnih površina na parceli je 30%.

### 15.6 Pravila građenja za objekte mješovite namjene

Mješovita namjena zastupljena je na UP9 u bloku 1 na kojoj se nalazi kuća Tre Sorele.

Na ovoj urbanističkoj parceli u okviru mješovite namjene predviđa se isključivo stambena namjena, a preporuka su i kulturni sadržaji (specifičan objekat za edukativne aktivnosti, književne večeri, sa galerijom, izložbenim salonom).

Prilikom prilagođavanja objekta namjeni ne smiju se vršiti intervencije koje bi narušile autentičnost i integritet objekta.

**Za sve intervencije na objektu obavezni su prethodni uslovi i saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.**

**Revitalizacija i obnova** podrazumijeva slijedeće vrste intervencija:

- očuvanje i obnovu postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih dijelova dvorišta, ograda, kapija, podzida, odrina, bunara i sl.);
- konstruktivnu sanaciju kuće (temelji, zidovi, međuspratne konstrukcije);
- sanitarno-tehničko opremanje kuće (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija);