

Перевод с черногорского языка

**Черногория**  
**МУНИЦИПАЛИТЕТ г.КОТОР**

СЕКРЕТАРИАТ ГОРОДСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

№ 0303-4552/12

Котор, 25.04.2012г.

Секретариат городского строительства и территориального планирования муниципалитета г.Котор, действуя по запросу **Долгулева Юрия (Dolgulev Yuri)** и **“Medjun.Gradj.razv.korporacija” О.О.О. Г.Нови**, на основании ст.62 пункт 2 и 3 и ст.62а «Закона о территориальном планировании и строительстве объектов» («Оф. вестник ЧГ» № 51/08, 40/10, 34/11, 40/11 и 47/11) и Подробного плана (DUP) Рисан («Оф. вестник ЧГ» - муниципальные правила», 38/11) выдаёт:

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ**

для подготовки технической документации для строительства объекта на участке, состоящем из участков под застройку UP-260 и UP-261 в границах Плана (DUP) Рисан.

**1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ПАРАМЕТРЫ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

**UP-260 и UP-261** состоят из кад.участков **895/1, 895/2 и 900 КО Risan I**. По запросу инвестора, указанные участки объединяются, и ТУ выдаются для одного местоположения (участка).

Поскольку на участке находятся старые объекты “Ljekobilja”, которые не могут вписаться в архитектурное решение нового комплекса, необходим их снос, с предварительным полученным разрешением на снос в этом Секретариате.

До подачи заявки на получение разрешения на строительство, требуется получить согласие владельца кад.участка № 695/2, который входит в состав UP 260.

**Неотъемлемой частью этих ТУ является выписка из Плана (DUP) с координатами участков под застройку, которые составляют этот участок, а также и координаты характерных точек линии застройки.**

В соответствии с Планом, данный участок находится в зоне В-4, и для него применяются следующие условия:

**Туристический посёлок – Т2**

Туристический посёлок включает в себя объекты, специально построенные для размещения туристов и предоставления питания и напитков, или комплексы на отдельных участках под застройку с одним или несколькими объектами и возможностью слияния меньших UP с целью строительства таких комплексов и посёлков. На этих площадях не могут планироваться временные или постоянные жилые дома (апартаменты, размещение туристов и т.п.).

Для этих объектов приведены максимальные коэффициенты по отношению к площади участка под застройку  $i_{ii}=0,6$ ;  $i_z=0,25$ , если участки под застройку объединяются в один, те же коэффициенты действительны и на уровне этого объединённого местоположения (участка).

Архитектура объектов может иметь свободную форму, должна быть репрезентативной, вписываться в природное окружение, с элементами традиционной архитектуры и применением традиционных материалов и элементов современным способом. Комплексы с (dependans – отдельно стоящими объектами) апартаментами рассматривать как композиционное целое. Рекомендуются секции с прерыванием в ряду. Крыши объектов скатные с максимальным углом наклона 30%, покрытые лотковой или средиземноморской черепицей, с элементами террас, балконов, пергол.

Свободные поверхности туристических объектов будут оборудованы таким образом, что в пространство благоустроенного паркового озеленения будут включены объекты, предназначенные для занятий спортом, отдыха, развлечений и общения.

-----  
Для каждого комплекса можно в проектной документации определить этапы строительства объектов, обязательных дорог для пешеходов и лестниц, и подъездных дорог и дорог для снабжения или строительство спортивных или других необходимых в комплексе объектов.

Для запланированных объектов максимальный горизонтальный размер 150м<sup>2</sup>, а максимальное количество этажей – три, независимо от номенклатуры. Как исключение, объекты общего пользования, необходимые для комплекса, могут иметь горизонтальный размер макс.200м<sup>2</sup>.

### **Формирование пространства и материализация**

Архитектура новых объектов должна быть репрезентативной, вписываться в окружающую среду с использованием транспонированных и изученных элементов традиционной архитектуры с применением традиционных материалов. Объекты располагать в соответствии с рельефом местности, предусмотреть оптимальное расстояние между объектами по контурным линиям, чтобы избежать впечатления скопления. Под зданиями можно организовать подземные этажи – подвальные этажи, если условия местности это позволяют.

Подвальный этаж – полностью вкопанная часть здания, пространство которого находится ниже пола первого этажа, или полуподвального этажа. Максимальная отметка первого этажа в зданиях, которые имеют подвальный этаж, составляет 1,0м.

Подвал можно использовать исключительно для гаража, технических помещений и подсобных помещений – хранилищ. Максимальная допустимая светлая высота подвала составляет 2,4м. Площади подвальных этажей не включаются в расчёт коэффициента занятости и застроенности.

Усовершенствованием архитектурных и художественных ценностей объекта в процессе их проектирования и реализации, создастся общая хорошая картина посёлка.

Фасады новых зданий, как и большинства существующих зданий, должны быть обработаны камнем (тёсаный камень с ровными поверхностями с узкими швами) или аккуратно обработанный раствором штукатурки, который в отделочном слое имеет светлые цвета.

Кровельные покрытия предусмотрены из высококачественных и прочных материалов. Обработка оконных проёмов и дверей выполняется деревом или оконным и дверным прибором, в соответствии с архитектурой и материализацией объекта. Коммерческие помещения в объектах должны быть обработаны в соответствии с объектом, в котором они находятся.

Ограждение вокруг участка и благоустройство двора должно быть приведено в соответствие с общей картиной объекта и окрестностей.

Рекомендуются зелёные ограждения или озеленение подпорных стен на крутых склонах.

Все подключения выполнять в соответствии с условиями общественных предприятий и условиями Плана.

Уличная мебель должна быть разработана и выбрана очень внимательно. В процессе разработки Градостроительных технических условий и выдачи разрешения на строительство обязательным условием является проектирование благоустройства участка.

Поэтапное строительство возможно и следует его предусмотреть в проектной документации.

Благоустройство участков под застройку – поверхностей вокруг зданий – приспособить к условиям местности и другим элементам, которые создают окружение двора, в духе традиционного прибрежного дома. В рамках благоустройства участка можно планировать бассейны, детские игровые и спортивные площадки.

### **Благоустройство участков**

Благоустройство участков под застройку – поверхностей вокруг зданий – приспособить к условиям местности и другим элементам, которые создают окружение двора, в духе традиционного прибрежного дома. В рамках благоустройства участка можно планировать бассейны. Открытые (непокрытые) бассейны, детские площадки и спортивные площадки входят в расчёт общей площади (BGP) с 50% их площадей, при расчёте предписанного коэффициента застроенности (ii), и полностью в расчёт коэффициента занятости (iz). Все остальные вспомогательные, экономические объекты и крытые террасы, связанные с бассейном, в соответствии со специальным законодательством, включаются в расчёт предписанных коэффициентов.

В рамках участка определить путь для подъезда автомобилей и способ парковки на участке, в объекте, во вспомогательных объектах или подземных этажах, если характеристики местности это позволяют.

Разрешено строительство подвального или полуподвального помещения для парковки или иной деятельности, связанной с эксплуатацией и потребностями объекта.

Архитектура объектов может быть свободной формы, должна быть репрезентативной, вписываться в природное окружение с элементами традиционной архитектуры и с применением традиционных материалов и элементов в современном стиле.

-----

Свободные поверхности будут оформляться таким образом, что в пространство паркового озеленения будут включены объекты, предназначенные для занятий спортом, отдыха, развлечения и общения.

Обязательно применять требования из главы - Ландшафтная архитектура.

Главный объект, по правилу, размещается на участке ближе к улице, а вспомогательные и экономические объекты в глубине участка.

Может быть разрешено и другое размещение объектов на участке, если рельеф местности и форма участка, а также традиционный метод строительства позволяют сделать исключение. При благоустройстве участка следует использовать местные виды растительности.

Отношение к развитию современного архитектурного дизайна

Следуя современному развитию архитектурного и градостроительного мышления, с соответствующим критическим подходом, допускаются и архитектурные решения, в которых, исходя из первоначальных ценностей строительного наследия местности, не принимая буквально формы старой эстетики, создаются новые ценности, которые представляют собой логическое продолжение в историческом развитии архитектуры, интерпретируя традиционные элементы современным изобразительным выражением.

Поэтапное строительство возможно и следует его предусмотреть в проектной документации.

## 2. ПЛАН МЕСТНОСТИ И ЛИНИЯ ЗАСТРОЙКИ

Линия застройки определена в Планах и указана в графическом приложении – выписке из Плана (DUP) Рисан.

## 3. НИВЕЛИРОВОЧНЫЕ ОТМЕТКИ ОБЪЕКТА

Проектные линии получаются из рельефа местности и подъездных дорог.

## 4. ВИДЫ МАТЕРИАЛОВ ДЛЯ ОТДЕЛОЧНОЙ ОБРАБОТКИ ФАСАДА И ПОВЕРХНОСТЕЙ КРЫШ

Отделочная обработка фасада – окраска фасадными материалами светлых тонов, с возможностью частичной обработки природным камнем. Поверхности крыш оформить в соответствии с общим видом объекта, условиями местности и позаботиться о том, чтобы вписывалось в существующую окружающую среду.

Максимальный уклон поверхностей крыш 30 градусов.

## 5. ОРИЕНТАЦИЯ ОБЪЕКТА

- В соответствии с условиями местности.
6. **МЕТЕОРОЛОГИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ**  
Область Котора и окрестностей имеет типичный средиземноморский климат, в жарким и сухим летом, и мягкой, влажной зимой. Среднегодовая температура составляет 15,2° С. Самый тёплый месяц – июль, со средней температурой воздуха 24,1° С, и температурой моря 23,0° С. Средняя температура воздуха в январе составляет 7,7° С, а температура моря 13,1° С. Осень теплее весны, в среднем на 2,9° С. В Которе в среднем ежегодно выпадает 2.152мм осадков. Больше количество осадков выпадает в осенние (248мм) и зимние (243мм) месяцы, в то время как летние являются самыми сухими (68мм). Количество осадков уменьшается к юго-востоку территории муниципалитета. Наиболее частые ветры в Которе – Юго, который тёплый и влажный, и Бура, который сухой и холодный и дует с севера.
  7. **ДАННЫЕ ДЛЯ СЕЙСМОСТОЙКОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ**  
Согласно карте сейсмического микрорайонирования, местность Котора находится в районе интенсивности IX баллов по MCS. Обязательно выполнение геомеханического исследования.
  8. **ТРЕБОВАНИЯ К ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**  
Для получения специальных требований к охране окружающей среды, инвестор должен обратиться в Секретариат по защите природного и культурного наследия муниципалитета г.Котор, для определения потенциального воздействия работ на окружающую среду, в соответствии с «Законом об оценке воздействия на окружающую среду» .
  9. **УСЛОВИЯ ДЛЯ ПАРКОВКИ И ГАРАЖА ДЛЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**  
На участке обеспечить одно парковочное место для каждой жилой единицы.
  10. **ПОДКЛЮЧЕНИЕ К ГОРОДСКОЙ ИЛИ ОБЩЕСТВЕННОЙ ДОРОГЕ**  
Объект подключается к автомагистрали Котор – Рисан, в соответствии с Планом (DUP).
  11. **УСЛОВИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА УЧАСТКА ПОД ЗАСТРОЙКУ**  
Благоустройство участка под застройку осуществляется в соответствии с проектом озеленения, который выполняется на геодезическом основании в масштабе 1:200.

-----

Условия для озеленения:

**Озеленение туристических посёлков (апартаменты, виллы для сдачи в аренду и т.п.) – ОТП** – На поверхностях, запланированных для туризма, в первую очередь необходимо:

- В ходе подготовки проектной документации выполнить полную инвентаризацию существующих растений и композиционных ансамблей;
- Выполнить оценку растительного материала, ценность для здоровья и декоративную, с предложенными мерами ухода;
- Сохранить и использовать здоровые и функциональные растения;
- Каждый объект, участок под застройку, кроме градостроительного и архитектурного, должен иметь ландшафтное озеленение.

Благоустройство включает в себя:

- ° как минимум, 40% участка под застройку должны занимать озеленённые и свободные площади,
- ° для туристических объектов с 3\* - мин.60м<sup>2</sup> озеленённых и свободных площадей по койко-месту, для объектов с 4\* - мин.80м<sup>2</sup> озеленённых и свободных площадей по койко-месту, для объектов с 5\* - мин.100м<sup>2</sup> озеленённых и свободных площадей по койко-месту на объекте,
- ° композиционное решение озеленённых площадей по стилю должно соответствовать с природным пейзажем и традицией садово-паркового искусства Приморья – для вилл,
- ° для объектов гостиничного типа и апартаментов необходимо предусмотреть пространство для детских игр и спокойного отдыха паркового типа,
- ° максимально сохранить существующие сады и оливковые рощи, как часть средиземноморского сельского хозяйства, которое играет важную роль для развития экотуризма, то есть туристического предложения высокого качества. В местах, где их наличие не соответствует плану озеленения, планировать их пересадку на том же участке,
- ° при нивелировке участка следовать естественному рельефу местности или формировать террасы-границы, из сложенного на крутых склонах без раствора бутового камня,
- ° главной особенностью Приморья являются террасы, природные и антропогенные, которые необходимо сохранить с возможностью реконструкции,
- ° сухие границы, которые составляют террасы, следует, как строительные элементы, поддерживать как «мягкие» конструкции. Экологический эффект этих конструкций вполне сродни эффекту живой изгороди (поступление питательных материй, прохождение воды и животных). Сухие границы не следует заменять кладкой или бетонными подпорными стенами.
- ° избегать применения заводских бетонных блоков,
- ° по границе участка, особенно с дорогами, рекомендуется применение буферных зон из растительности и аллеи (взять условия из Линейного озеленения),
- ° планируемыми посадками деревьев рядами и в пределах этих объектов достичь единства целого посёлка,
- ° планировать пешеходные дорожки, скверы, лестницы, которые соединят данное пространство с окружением,
- ° над лестницами и тропинками планировать перголы или коллонады, с декоративными лианами. Перголы или коллонады должны быть выполнены в соответствии с материалами, использованными при строительстве объектов – камень и дерево,
- ° входы в здания, делового характера, оформить партерным озеленением, посадкой цветущих растений, многолетники, суккуленты, пальмы и т.д.,
- ° использовать высоко декоративный посадочный материал (местный, аллохтонный, экзотический),
- ° для озеленения объектов – вилл, апартаментов, гостиниц, рекомендуется использовать кровельное и вертикальное озеленение.
- ° Озеленение крыш означает озеленение бетонных плит на крышах зданий, террасах и т.д. Для озеленения этого типа необходимо планировать так называемые

кадки глубиной 50 см., гидроизоляцию, орошение, отвод вод с поверхности, а слой гумуса должен быть мин.35-40см. Предлагается интенсивный сад на крыше, что означает, что на плоской крыше-террасе может быть сформирован парк с зелёными насаждениями, тропами, водными поверхностями, детскими площадками, перголами, мини-гольфом и т.д.

° Вертикальное озеленение дополняет и обогащает архитектурный облик здания и соединяет озеленение интерьера с растительностью свободных площадей.

Предлагается, чтобы здание гаража имело вазоны для посадки вертикального озеленения по всей площади. Виды, которые для этого используются, в основном, лианы. Вертикальным озеленением можно выделить и некоторые элементы конструкции объекта.

° особое внимание уделить формированию газонов. На очень крутых склонах и скелетных участках использовать травяные покровы и лианы,

° предусмотреть сеть гидрантов для полива озеленённых поверхностей,

° растительный материал должен быть здоровым и ухоженным,

° саженцы деревьев, которые используются для озеленения, должны быть мин.высоты 2,05-3,00м и обхватом ствола на высоте 1м, мин.12-15см,

° на свободных поверхностях из вспомогательных и сопутствующих объектов могут быть бассейны, перголы, коллонады, спортивные площадки и т.д.,

° эти зелёные насаждения рассматривать как озеленение высшей категории содержания и ухода, т.е. озеленение с высокой степенью обслуживания.

## 12. УСЛОВИЯ ДЛЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ

Предусмотреть защиту от температурных воздействий и шума в соответствии с правилами.

## 13. КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Техническую документацию для проектирования необходимых инсталляций в объекте разработать по специальным техническим условиям соответствующих общественных предприятий.

## 14. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Неотъемлемой частью этих ТУ являются специальные технические требования для разработки технической документации, выданные соответствующими органами, или по условиям, предусмотренным в Планах (DUP).

## 15. При подаче заявления на выдачу Решения по разр.на строительство, инвесторы должны представить техническую документацию – Предварительный или Главный проект, в 10 экземплярах (3 в аналоговом и 7 в цифровом форматах), а также Отчёт о выполненной ревизии технической документации, в соответствии с положениями статьи 86 «Закона о территориальном планировании и строительстве объектов» («Оф.вестник ЧГ» « 51/08; 40/10; 34/11; 40/11и 47/11).

### **Независимый советник по градостроительству**

**Галиб Мехович, дипл.инж.-арх.**

*(подпись)*

**СЕКРЕТАРЬ**

**Славица Войнович, дипл.юрист**

*(подпись, печать)*

ОТПРАВЛЕНО:

1. Указанному
2. Министерству устойчивого развития и туризма
3. «Электросетям» Черногории, отделение в Которе
4. КП «Водопровод и канализация»
5. Секретариату по развитию предпринимательства, ЖКХ и транспорта
6. Строительной инспекции
7. Секретариату 03
8. В архив

-----

**Эскиз:** Выписка из Плана (DUP) Рисан,  
Лист: деление участков  
R 1:1000  
23.04.2012г.

*Стр.7*

**Эскиз:** Выписка из Плана (DUP) Рисан,  
Лист: деление участков  
R 1:1000  
23.04.2012г.

-----



**Черногория**  
**МУНИЦИПАЛИТЕТ г.КОТОР**

СЕКРЕТАРИАТ ПО РАЗВИТИЮ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, ЖКХ И ТРАНСПОРТА

УР/Л № 1604 -449 /12  
Котор, 03.05.2012 года

Секретариат по развитию предпринимательства, ЖКХ и транспорта муниципалитета г.Котор, на основании ст.114 и 115 «Закона о водах» («Оф.ведомости РЧГ» № 27/07), ст.196 ЗАП (ZUP) («Оф.вед. РЧГ» № 60/03) и ст. 26 «Решения о местном самоуправлении» («Оф.издание МУНИЦИПАЛИТЕТА КОТОР» № 11/05), принимая решение по заявлению Долгулева Юрия и «Medjunarodna gradj.korporacija» О.О.О. г.Герцег Нови при определении условий для сброса бытовых сточных вод коммерческого объекта на кад.уч. 895/1,895/2 и 900 К.О.Рисан I (УР260 и 261), выносит:

**РЕШЕНИЕ**

Определяются следующие условия для сброса бытовых сточных вод коммерческого объекта на кад.уч. **895/1,895/2 и 900 К.О.Рисан I (УР260 и 261)**:

1. Разработать проект канализации таким образом, чтобы он отвечал требованиям ст.17 и 18 «Постановления о качестве сточных вод и способе их сброса в систему общественной канализации или природный реципиент» («Оф.вестник РЧГ» № 45/08), или чтобы качество сбрасываемой воды отвечало требованиям из ст.5 соответствующих Правил.

***Обоснование***

**Секретариат градостроительства и территориального планирования** обратился в этот Секретариат с заявлением, зарегистрированным под № **УР/Л № 1604- 449/12** от 30.04.2012 года, в котором просит определить условия для сброса бытовых сточных вод коммерческого объекта на кад.уч. **895/1,895/2 и 900 К.О.Рисан I**. На указанной местности нет городской канализационной сети, поэтому необходимо проектировать водонепроницаемую септическую яму с периодическим очищением или систему очистки сточных вод со сбросом в реципиент с выполнением условий из текста решения.

К заявлению приложено Решение о ТУ Секретариата градостроительства и ЖКХ муниципалитета г.Котор **УР/Л 0303-4552/12 от 25.04.2012** года.

На основании приведённого выше и цитируемых положений закона, было принято указанное решение.

**ЮРИДИЧЕСКАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ:** Это решение может быть обжаловано у Главного администратора муниципалитета г.Котор в течение 15 дней, с доказательством об уплате административного сбора в размере 5,00 евро на банковский счёт № 510-9226777-17.

Жалоба подаётся непосредственно или через этот орган.

Сбор за это решение в размере 100,00 евро.

ОБРАБОТАЛ  
Будислав Васич  
*(подпись)*

ОТПРАВЛЕНО:

1. ИНВЕСТОРУ
2. В книгу регистрации
3. В архив

СЕКРЕТАРЬ  
Тиана Чадженович, дипл.юрист  
*(подпись, печать)*