

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj: <u>0303 – 19140/19</u> Kotor, 24.02.2020.	
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 44/18; 63/18, 11/19) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/17) i podnijetog zahtjeva Radanović Radomira iz Kotora izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>izgradnju novog objekta</u>(građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli/lokaciji <u>17</u>, koju čine dijelovi katastarskih parcela <u>2809/279</u> i <u>2809/261</u> KO <u>Glavatičići</u>, i izmjene i dopune LSL Trašte ("Sl.list CG"- br07/12)	
5	PODNOŠILAC ZAHTEJA:	Radanović Radomir
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Predmetna urbanistička 17 parcela se sastoji iz dijelova katastarskih parcela <u>2809/279</u> i <u>2809/261</u> KO <u>Glavatičići</u>. Na njoj se ne postoje već izgrađeni objekti. U listu nepokretnosti ova parcela se vodi kao šuma IV klase. Ukupna površina urbanističke parcele iznosi 6118m².	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Vile ovim planom su predviđene kao krajnje luksuzne smještajne jedinice sa najvišim standardima za boravak gostiju. Karakteriše ih velicina (izgrađenog i slobodnog prostora), kompleksnost sadržaja i složena organizacija kao i visok stepen privatnosti u korišćenju prostora. Sve parcele i objekti utopljeni su u prirodni ambijent makije, orijentisani ka pucini i uživaju fantastične poglede i punu privatnost. Pored smještajnog dijela, predviđeno je da svaka vila ima okućnicu sa baštom - terasama, bazenom i bogatim zelenim površinama. Svaka vila je planirana kao zasebna jedinica namjenjena jednom korisniku / porodici. Usluge vezane za potrebe servisiranja i održavanja vile po potrebi može da obavlja centralni hotelski operater. Planirana kategorija vile je pet ili više zvjezdica, shodno Pravilniku o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", broj 63/11). Vile su jedinstveni objekti i nije predviđeno njihovo etažiranje.	

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela 17 se sastoji iz dijelova katastarskih parcela 2809/279 i 2809/261 KO Glavatičići. Površina urbanističke parcele je 6118m² sa koeficijentom zauzetosti 0,10 i koeficijentom izgrađenosti 0,13, a dozvoljena spratnost objekta od Su+P+1. U okviru jedne parcele dozvoljena je izgradnja jednog smještajnog objekta (vile), jedan pomoćni objekta uz bazen i jedan vrtni paviljon. Maksimalna površina pod objektom 600m², a maksimalna ukupna BGP 795Mm².

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija prema izvodu iz plana.

Minimalna udaljenost objekta od saobraćajnice:

veličina parcele: <4.000 m² : 5,0 m za fasadu dužine ≤9,0 m i 10,0 m za fasadu dužine >9,0 m;
veličina parcele: <16.000 m² : 10,0 m za fasadu dužine ≤9,0 m i 15,0 m za fasadu dužine >9,0 m;
veličina parcele: >16.000 m² : 20,0 m za fasadu dužine ≤9,0 m i 50,0 m za fasadu dužine >9,0 m;

Manje udaljenosti objekata od saobraćajnica su dozvoljene u područjima gde se pridržavanjem gore navedenih standarda zbog prirodnog nagiba parcele dovodi do ekonomski neopravdanog korišćenja iste. U tom slučaju: maks. dužina fasade koja može biti na manjoj udaljenosti od propisane udaljenosti objekta do saobraćajnice je maks. 1/3 širine parcele ka putu.

Minimalna udaljenost objekta od bočne granice parcele(fasada bez otvora):

veličina parcele <4.000 m²: 5,0 m;
veličina parcele <16.000 m²: 10,0 m;
veličina parcele >16.000 m²: 20,0 m;

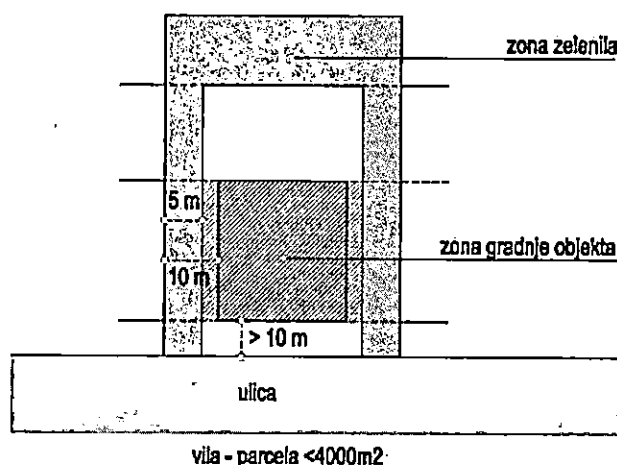
Minimalna udaljenost fasade sa prozorskim otvorima od bočne granice parcele:

veličina parcele <4.000 m²: 10,0 m;
veličina parcele <16.000 m²: 15,0 m;
veličina parcele >16.000 m²: 30,0 m;

Minimalna udaljenost spoljašnjih terasa i bazena od granice parcele:

veličina parcele <4.000 m²: 5,0 m;
veličina parcele <16.000 m²: 10,0 m;
veličina parcele >16.000 m²: 20,0 m;

Zoniranje parcele i ilustrativni prikaz minimalnih rastojanja



8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br. 57/1992") i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93"). Prema karti seizmičke mikroneonizacije teren Bigova se nalazi u zoni inteziteta 9 stepeni MCS. Mogu se graditi objekti razlicite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala. Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetricna u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.. Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna staticka i seizmickih analiza, sa ciljem obezbjedjivanja dokaza o mogucnosti pristupanja rekonstrukciji. Izbor i kvalitet materijala i nacin izvođenja objekta od bitnog su znacaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmickom dejstvu. Armirano-betonske i celicne konstrukcije posjeduju visoku seizmicku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojacanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su narocito ekonomicne za visine objekata do 15 spratova. Kod zidanih konstrukcija preporucuje se primjena zidanja, ojacanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije razlicitog tipa. Obicno zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg znacaja i manje visine (do 2 sprata visine). Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprecavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno rasporedjeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan nacin i pod odgovarajucim uslovima. Drugim rijecima da se stimuliše razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljedu i ljudskim potencijalnim pruže optimalne uslove. LSL TRAŠTE PLAN - 2015. MonteCEP, Kotor 108 Prostorno rešenje Plana radeno je na osnovu principa ocuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su: - racionalno korišćenje gradevinskog podrucja; - da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora; - da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagadenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu; Shodno Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu resorno Ministarstvo je donijelo Odluku o nepreduzimanju izrade strateške procjene uticaja za predmetni plan. Naime, za Lokalnu studiju lokacije „Trašte" (2011) je radena strateška procjena uticaja na životnu sredinu i data saglasnost na Izvještaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu. Planirana namjena prostora u obuhvatu Izmjena i dopuna LSL je turizam (T2), centralne djelatnosti i zelenilo. U obuhvatu Izmjena i dopuna LSL nece se planirati sadržaji koji nijesu predvideni postojecom LSL, što znaci da ce se vršiti samo njihova redistribucija, bez probijanja planskih parametara važece LSL.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zoniranje parcele

• Pri planiranju uređenja slobodnih površina parcela vila treba razlikovati i formirati 5 različitih zona:

1. reprezentativna ulazna zona
2. zona otvorene površine oko objekta, kuhinjski vrt/voćnjak
3. formalni vrt
4. površina za aktivnosti i bazen
5. očuvane pejzažne površine (očuvani pojas makije uz granice parcele)

Uređenje slobodnih površina parcela treba da prati konfiguraciju objekta i terena.

U svrhu parternog i pejzažnog uređenja dozvoljeno je predvideti:

- potporne zidove
- dozvoljeni materijal: lokalni prirodni kamen, maksimalna visina zidova je 4,0 m (u izuzetnim slučajevima sa manjom dužinom visina može biti 5,0m);
- ukoliko je potreban viši zid, uraditi terasaste podzide sa površinama za sadnju rastinja
- manje vodene površine na parceli koje obezbjeđuju adijabatsko hlađenje
- kose liftove za povezivanje zone glavne zgrade sa zonom bazena; lift treba da bude implementiran u koncept pejzažnog uređenja (odmorišta, paviljoni...)
- pergole – sačinjene od uskih stubova od prirodnog kamena i drvenih greda
- dozvoljena je izgradnja vidikovca – vrtnih paviljona („gazebo“) maks. visine 1 sprata i maks. površine 30 m² a u skladu sa min rastojanjima objekata od granice parcele;
- paviljoni mogu biti otvoreni ili zastakljeni
- dozvoljeni materijali: prirodni kamen, drvo, a u skladu sa fasadnim materijalom;
- staklo i okvirni materijali u skladu sa specifikacijama prozora;
- za zaštitu od sunca primjenjuju se uslovi iz poglavlja Opšti urbanističko – tehnički uslovi za cio turistički kompleks „Bigova Bay“ na rtu Trašte – Prozori, vrata i drugi otvori
- dozvoljena je izgradnja bazena i pomoćnog objekta uz bazen (za smještaj neophodne tehnike i vrtnog mobilijara) – kada je teren u zoni bazena strm ovi objekti treba da budu zidani u vidu suterenskih ili podrumskih objekata sa eventualno jednom vidljivom fasadom. Ukoliko teren u zoni oko bazena ravan, ovi objekti mogu biti i nadzemni (1 etaža) ali samo u zonama iznad 70m od obale.
- direktni pristup obali sa privatnih parcela
- pristup obezbijediti stepenicama integrisanim u kamenu maksimalne širine 1m,
- materijal: prirodni kamen i drvo,
- metalna ograda stepenica treba da bude obojena u boju anthracita ili od specijalno obrađenog metala „burnished steel“.
- nije dozvoljena upotreba nerđajućeg čelika;
- male plaže - platforme za kupanje u području prirodne stjenovite obale:
- maksimalne površina jedne kupališne zone – pojedinačne plaže je 15 m² ;
- ukupna površina svih kupališnih zona po parceli (koja ima pristup na obalu) iznosi 50 m²
- platforma za kupanje mora biti napravljena od prirodnog kamena ili drveta;
- dozvoljeno je ograđivanje parcele ka ulici i to zidovima od prirodnog kamena visina zida maks. 60 cm, širina maks. 60 cm;
- ograđivanje između privatnih parcela-bočnih i zadnje granice parcele, u principu nije dozvoljeno ali se može predvideti samo u slučaju potrebe za većom bezbjednošću
- ukoliko se ovakvo ograđivanje predvidi metalne žičane ograde duž granice između dvije parcele moraju biti nevidljivo integrisane u očuvanom pojasu postojeće makije
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela duž granice prema morskoj obali
- nije dozvoljeno predvidjeti ograde od bodljikave žice

11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika prirode kao ni registrovanih kulturnih dobara. Za potrebe ovog plana urađena je i Studija zaštite kulturnih dobara, koja se nalazi u dokumentaciji. Njom su utvrđene i mjere zaštite za predmetno i neposredno, kontaktno područje.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina pješačkih staza iznosi 150cm. Savladavanje visinske razlike između pješačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	U okviru jedne parcele dozvoljena je izgradnja jednog smještajnog objekta (vile), jedan pomoćni objekta uz bazen i jedan vrtni paviljon.
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
	Prema planu LSL Trašte za ovu predmetnu parcelu nije definisana fazna izgradnja.
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 kanizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga. Objekti na parceli po pravilu se priključuju na najbližu saobraćajnicu.
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	UP 17
	Površina urbanističke parcele	6118m ² .
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,10
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,13
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	795m ²
	Maksimalna spratnost objekata	Su+P+1
	Maksimalna visinska kota objekta	Maksimalna visina objekta od kote prizemlja 8m
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	• Parkiranje je predviđeno u sklopu parcele, min 2 PM po parceli/vili
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje 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 omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.
SMJERNICE ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU, POSEBNO U ODNOSU NA AMBIJENTALNA SVOJSTVA PODRUČJA		
VOLUMEN I KARAKTER OBJEKTA		
• oblikovanje budućih objekata predvidjeti u skladu sa lokalnom tradicijom • objekte projektovati tako da budu jednostavnih i jasnih volumena. • proporcije volumena treba da zadovoljavaju odnos širina : dužina = 1:1 do 1: 2 • maksimalna dužina jednog volumena je: 25,0 m a maksimalna širina 16,5 m; • ukoliko bi objekat zbog svoje veličine trebao da bude duži tj širi treba ga podijeliti i organizovati od više manjih volumena • pri formiranju kompozicije objekta veći broj manjih volumena postaviti tako da budu jednostavno i kompaktno organizovani • nije dozvoljena izgradnja tornjeva na objektima niti izbačenih prozora-videnica • minimalna širina za servisne objekte je 7,5 m		

TRETMAN FASADA

Fasade projektovati po uzoru i u skladu sa principima lokalne tradicionalne arhitekture primorskih vila.

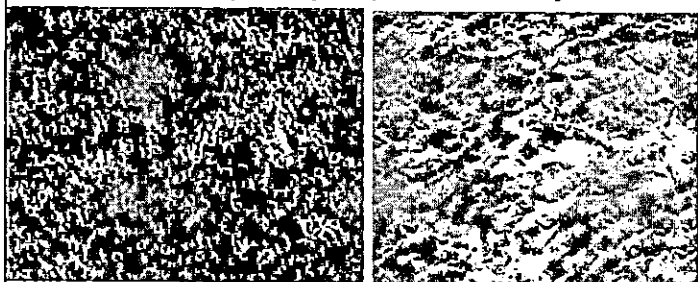
Fasadni materijali, dozvoljena je upotrebe sledećih materijala:

prirodni kamen: lokalni ili regionalni krečnjak (primarni proizvodi: Višočica ili Maljat)

- minimalne dimenzije kamenih ploča 20/20cm a maksimalne veličine 40/60cm
- geometrija ploča: od nepravilno slomljenih do sječenih,
- debljina materijala minimalno 12-15cm,
- nije dozvoljena upotreba kamenih ploča za oblaganje gde je debljina ploče <10cm
- površina kamena: od slomljene do uglačan, nisu dozvoljene polirane površine
- spojeve kamena raditi malterom

gips: krečnjačko-cementni gips, debljine >2,5 cm

- dozvoljene su izglacane ili glatke površine
- dozvoljene boje: svijetli prirodni zemljani tonovi



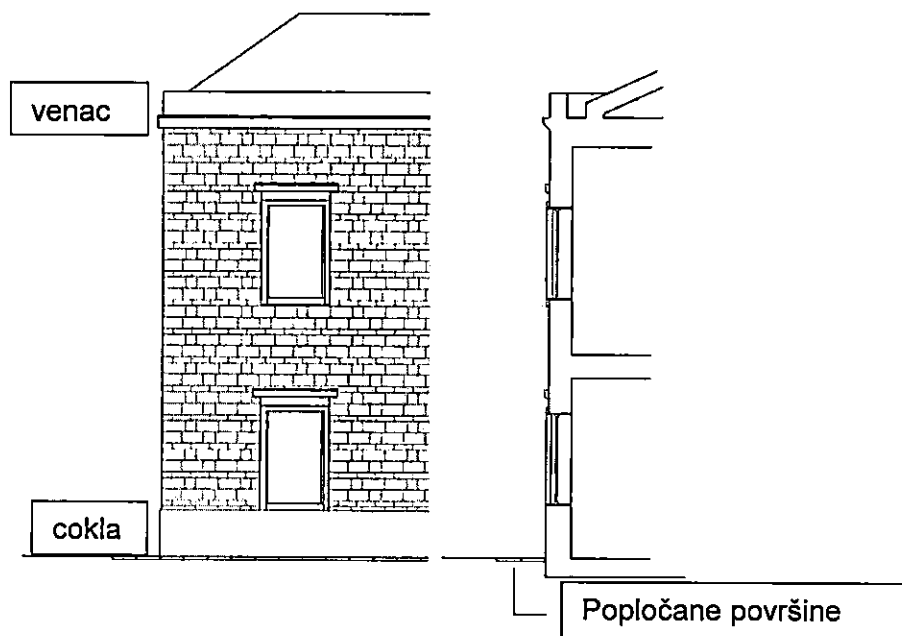
Primjeri završne obrade i boja kamena

- nije dozvoljena upotreba sistema za termoizolaciju sa sintetičkim gipsanim materijalima

Struktura fasada:

- koristiti vijence i cokle kao elemente za strukturiranje fasade
- dozvoljeni materijali za primenu na ovim elementima: prirodni kamen (regionalni krečnjak, dolomiti), neofarbani nezaštićeni beton

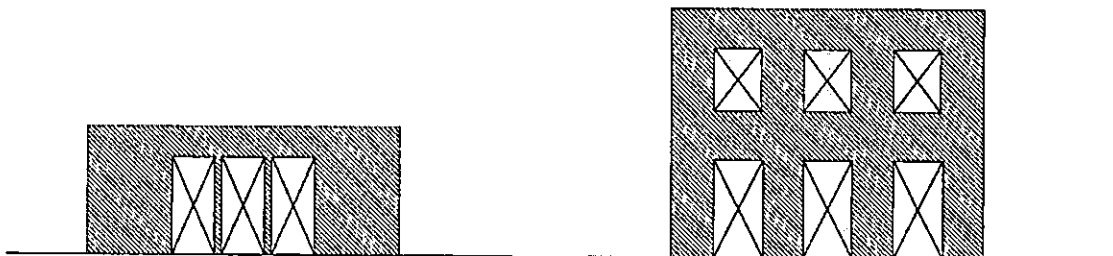
Strukturiranje fasade



PROZORI, VRATA I DRUGI OTVORI

- proporcija otvora treba da slijedi tradicionalne uzore tj da bude pravougaona-uspravna sa odnosom strana 1:1 do 1:3
- maksimalni odnos između otvorenih i zatvorenih površina fasade:(razmjera površine otvora/ukupne površine fasade u procentima)
 - vile: <30%, vile na parcelama koje direktno izlaze na obalu mogu da imaju čak i veći procenat pod uslovom da su fasade usklađene sa osnovnim principima gradnje
 - za hotelske objekte i šalee <35%
 - za zimske bašte 80%
 - za servisne objekte <20%,

ODNOS IZMEĐU OTVORENIH I ZATVORENIH POVRŠINA FASADE

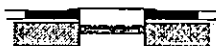
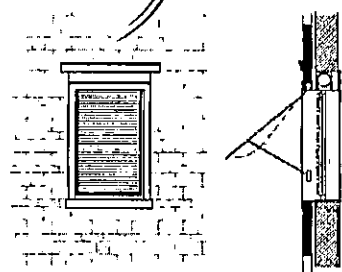


hoteli i šalei : <35%

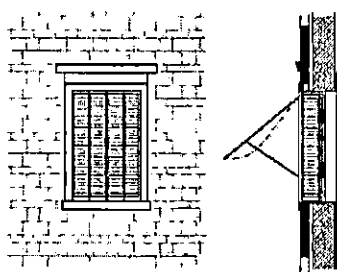
vile: <30%

- preporučuje se drvo kao materijal za okvire otvora (hrast, borovina)
- koristiti prirodne metode zaštite drveta
- boje okvira: tamno siva do boje antracita, metalni elementi treba da budu od specijalno obrađenog metala - „burnished metal“.
- nije dozvoljena upotreba stolarije od sintetičkih materijala
- stakla na prozorima ili drugim elementima moraju biti neutralno obojena bez vidljivog bojenja ili premaza
- za sims, prozorski okvir, dovratnik i nadvratnik dozvoljena je upotrebe prirodnog kamena – regionalni krečnjak ili dolomiti;
- širina prozorskih okvira i dovratnika treba da bude 12cm - 24cm i usklađena sa veličinom otvora i volumenom objekta.
- ventilacioni otvori ne smiju biti vidljivi na fasadi:
- kao zaštitu objekata od sunca koristiti drvene žaluzine i platnene zastore
- žaluzine mogu biti rolo, klizne ili sklopive; žaluzine mogu biti vidljive na fasadi samo kada su u zatvorenom položaju; materijali: obložene drvetom ili obojene u tamne prirodne boje ili nezaštićene;
- platneni zastori za zaštitu od sunca treba da budu napravljeni od tkanine (ili sličnih sintetičkih proizvoda), preporučene boje: raspon od prirodne bijele do svijetlo sive
- nije dozvoljena upotreba sintetičkih materijala za prozore i vrata
- nije dozvoljena upotreba metalnih roletni
- nije dozvoljena upotreba vidljivih metalnih rešetki na otvorima

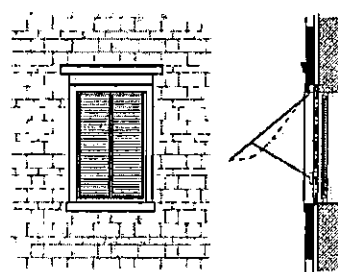
rolo zastor



sklapajući zastori



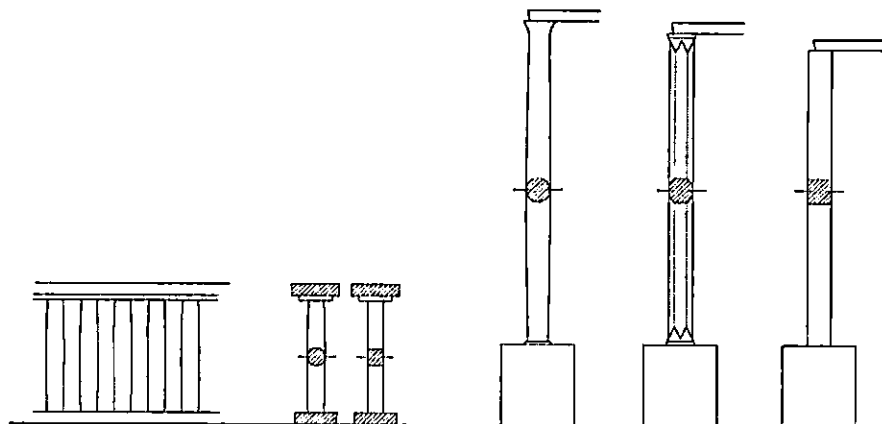
klizni zastori



ELEMENTI ARHITEKTURE

- dozvoljena je upotreba elemenata tradicionalne arhitekture kao što su balkoni, balustrade, parapeti, pergole, lođe;
- materijali koje treba koristiti za ove elemente: prirodni kamen usklađen sa fasadnim kamenom i neofarbani nezaštićeni beton;
- vidljivi metalni dijelovi mogu se koristiti za ogradu, balustrade i moraju biti obojeni u boju antracita ili biti od specijalno obrađenog „burnished“ metala.
- nije dozvoljena upotreba nerđajućeg čelika

Stubovi pergola i balustrada - primeri

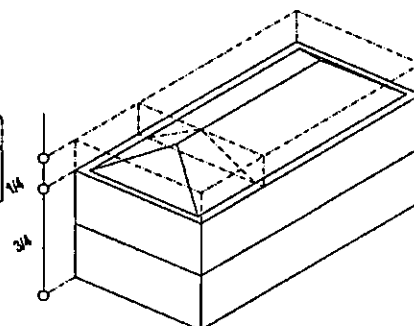
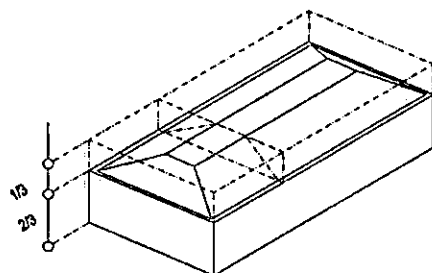
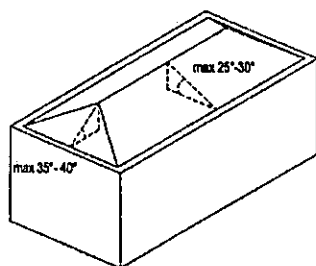


KROV

- preporučuje se izgradnja kosih krovova, a dozvoljena je izgradnja i ravnih krovova
- kosi krovovi treba da prate tradicionalne forme i jednostavnu krovnu geometriju – krovovi na dvije ili četiri vode.
- nagibi krovnih ravni:
 - između 25-30° za glavne krovne površine i 35-40° za manje krovne površine;
- nije dozvoljeno formiranje korisnog tavanškog prostora
- krovni pokrivači - materijali:
 - tradicionalni i lokalni krovni materijali, crijep - veličina crijepa ne veća od 55/55cm – 45/60cm; boje: prirodni zemljani tonovi, sivi tonovi
 - upotreba solarnih panela je dozvoljena jedino ako se koriste kao krovni pokrivač
 - nije dozvoljena upotreba metalnih krovnih pokrivača
 - kod ravnih, neprohodnih krovova nisu dozvoljene vidljive folije, bitumen ili metalni pokrivni elementi.

- odvođenje vode: nije dozvoljeno ostavljanje vidljivih oluka i slivnika na fasadama
- dimnjaci i ventilacioni otvori se mogu graditi po potrebi; materijali od kojih se izrađuju su prirodni kamen ili beton a u skladu sa fasadnim materijalom; njihova visina iznad sljemena treba da bude $< 1,5$ m
- nije dozvoljeno postavljanje satelitskih antena ili drugih tehničkih uređaja vidljivih na krovovima i fasadama

Nagib krovnih ravni i visina krova



- dozvoljene su krovne terase
- kao krovni materijal u tom slučaju koristiti: prirodni kamen ili betonske ploče;
- dozvoljena je upotreba elemenata kao što su balustrade, pergole a prema pravilima gardenja datim u poglavlju Elementi arhitekture
- maksimalna visina sljemena:
 - da bi se izbjegle disproporcije u veličini objekata, visina krova je definisana na sledeći način:
 - za 1-spratne objekte - visina krova je jednaka $1/3$ ukupne visine zgrade
 - za 2-spratne objekte - visina krova je jednaka $1/4$ ukupne visine zgrade

21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	OBRADILA: Jelena Saulačić master.ing.arh.	SAMOSTALNA SAVJETICA II Jelena Samardžić, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	PREDSEDNIK OPŠTINE Željko Apreović 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 izrade projektne dokumentacije investitor je dužan da riješi imovinsko-pravne odnose.



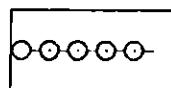
LSL TRASTE

PLAN - 2015.

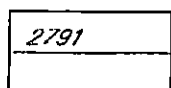
BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMENA URB. PARCELE	CIJELINA	POVRŠINA URB. PARCELE (m ²)	MAKS. SPRAVNOST OBJEKTA	MAKS. POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	MAKS. UKUPNA BGR (m ²)	MIN. OZELENJENJA POVRŠINA NA PARCELI (m ²)	MIN. % OZELENJENJA POVRŠINA NA PARCELI	MAKS. % POVRŠENOSTI PARCELE POD PARTERNIM UREĐENJEM	BROJ LEZAJEVA	INDEKS IZGRADJENOSTI	INDEKS ZAUSJETOSTI - Z	NAPOMENA
UPT12	T2 - VILE		4455	Su+P+1	450	570	3085	89	21	6	0.15	0.10	
UPT13	T2 - VILE		2919	Su+P+1	300	445	1919	82	27	6	0.15	0.10	
UPT14	T2 - VILE		3256	Su+P+1	330	490	2026	62	28	6	0.15	0.10	
UPT15	T2 - VILE		3209	Su+P+1	325	485	1984	61	29	6	0.15	0.10	
UPT16	T2 - VILE		2682	Su+P+1	270	410	1512	57	33	6	0.15	0.10	
UPT17	T2 - VILE		8116	Su+P+1	600	795	4618	75	15	6	0.13	0.10	
UPT18	T2 - VILE		7108	Su+P+1	580	745	5528	76	14	6	0.10	0.08	
UPT19	T2 - VILE		5908	Su+P+1	410	545	4618	76	15	6	0.09	0.07	
UPT20	T2 - VILE		5459	Su+P+1	370	490	4309	79	14	6	0.09	0.07	
UPT21	T2 - VILE		3996	Su+P+1	380	505	3537	69	23	6	0.10	0.07	
UPT22	T2 - VILE		5447	Su+P+1	350	560	4280	79	15	6	0.10	0.08	
UPT23	T2 - VILE		5435	Su+P+1	415	630	4100	75	17	6	0.12	0.03	
UPT24	T2 - VILE		5416	Su+P+1	455	645	4080	75	16	6	0.12	0.03	

MonteCEP, Kotor

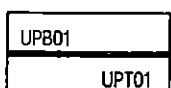
LEGENDA



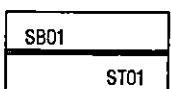
granica plana



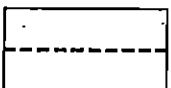
granica i broj katastarske parcele



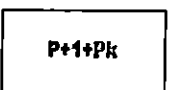
granica i broj urbanističke parcele



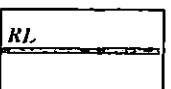
granica i broj parcele saobraćajnica



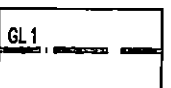
predložena podparcelacija



planirana spratnost objekta



regulaciona linija



građevinska linija



zona očuvanja autentičnog prirodnog pejzaža (makija)



ilustrativni prikaz objekata unutar turističkog kompleksa

STEL
DEPANDANSIMA

UPT11, P

UPT15
Su+P+1

VILE

UPT16
Su+P+1

UPB32

UPT45

HOTELA

UPT20
Su+P+1

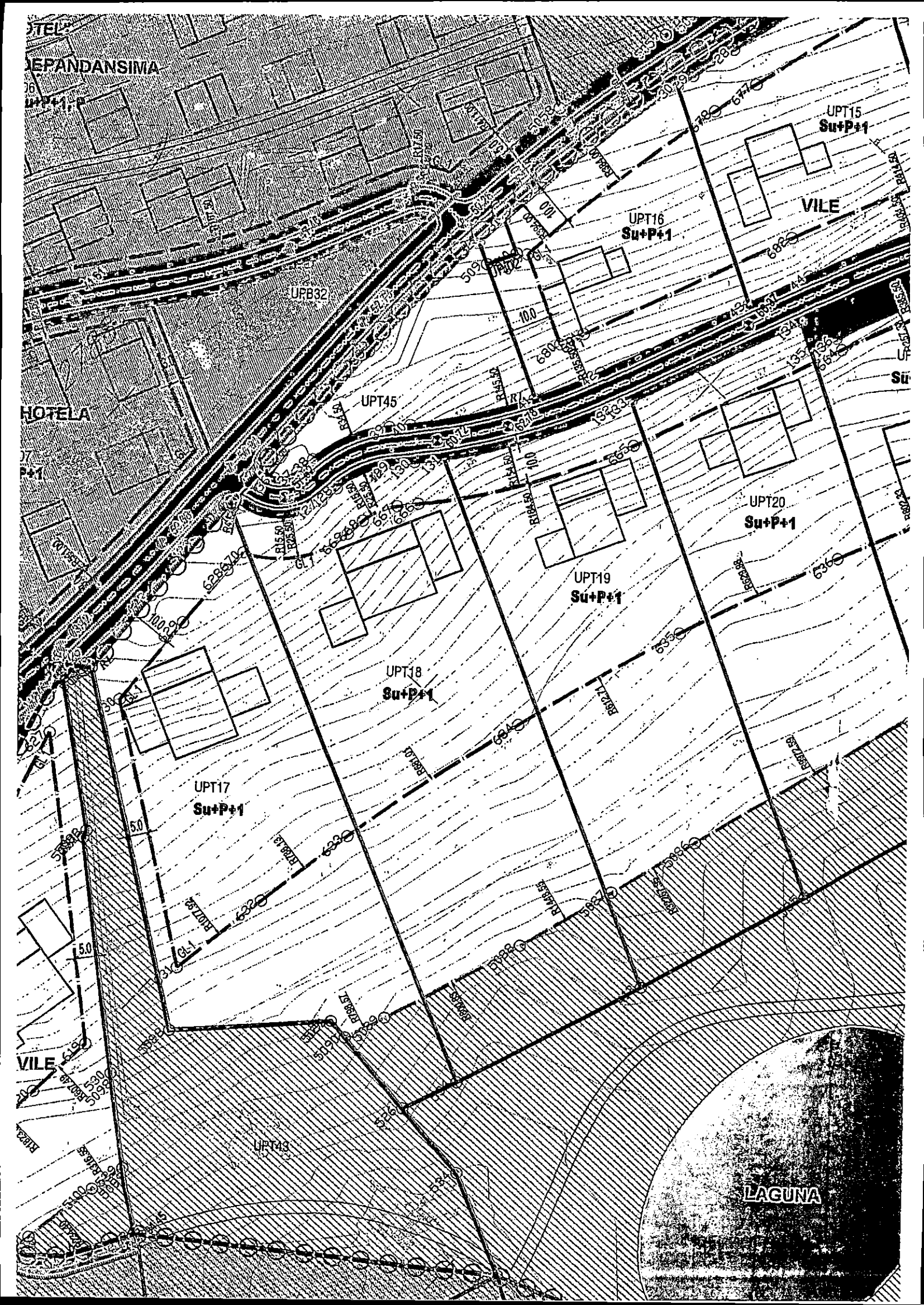
UPT19
Su+P+1

UPT18
Su+P+1

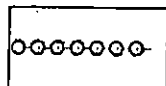
UPT17
Su+P+1

VILE

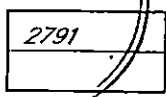
LAGUNA



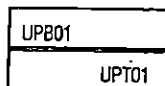
LEGENDA



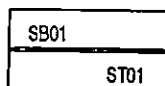
granica plana



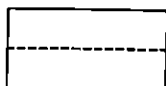
granica i broj katastarske parcele



granica i broj urbanističke parcele



granica i broj parcele saobraćajnica



predložena podparcelacija



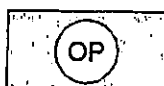
površine za turizam



površine za pružanje usluge ishrane i pića - plažni klub



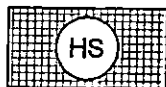
uređeno kupalište



stenovita obala - prirodno dobro u državnoj svojini



drumski saobraćaj



vodeni saobraćaj - marina



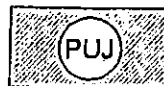
objekti elektroenergetske infrastrukture



objekti hidrotehničke infrastrukture



površine za pejzažno uređenje ograničene namene



površine za pejzažno uređenje javne namene

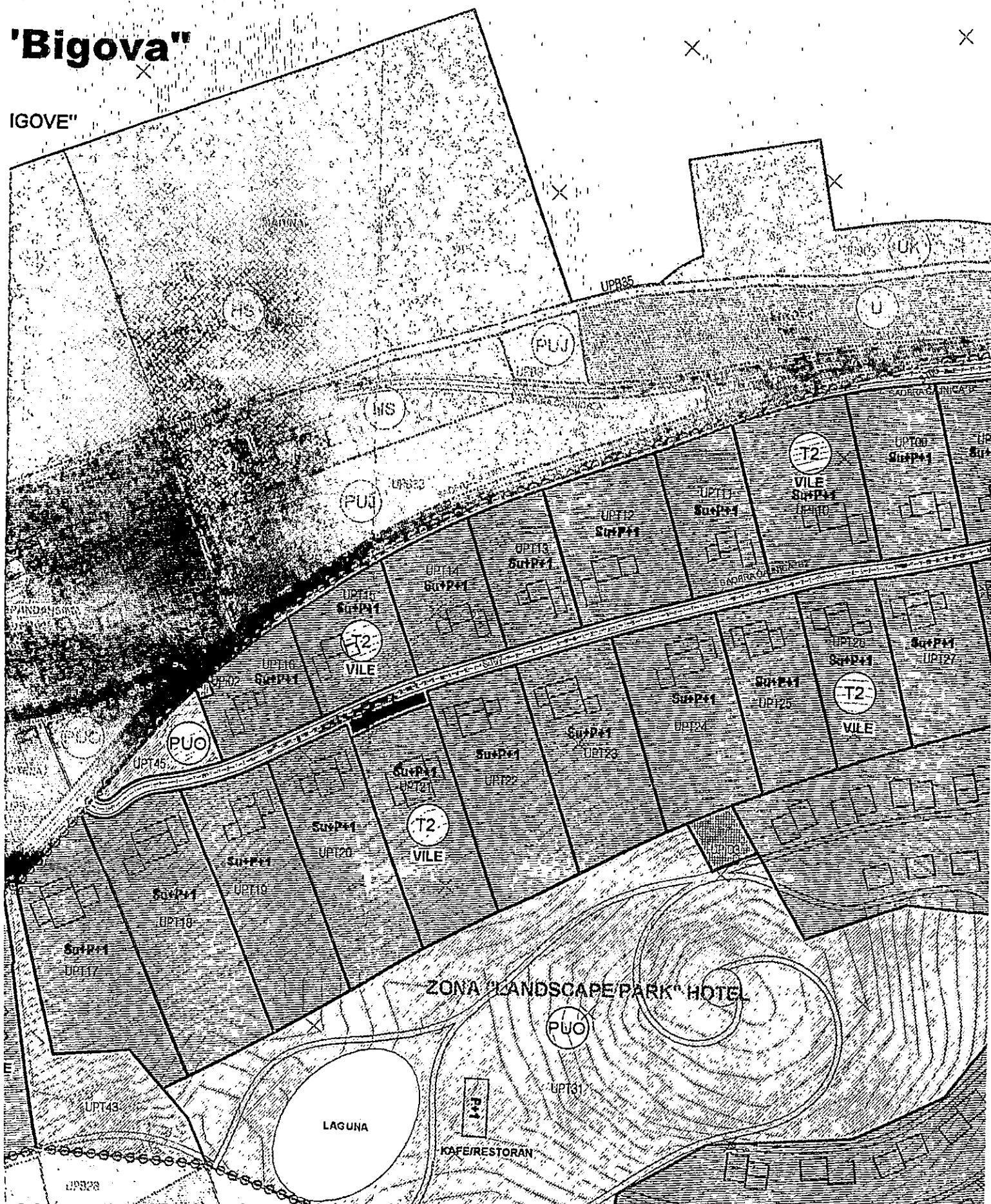


ilustrativni prikaz objekata unutar turističkog kompleksa

Bigova

'Bigova'

IGOVE"



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 24.02.2020 09:09

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 24.02.2020 09:09

KO: GLAVATIČIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 790 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2809/261		14 17,18	26.12.2017	"PONTA"	Šume 4. klase NASLJEDE	3264	1.63

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	RADANOVIĆ DAVID RADOMIR *	Susvojina	1/2
*	SIMUN NIKO VASILJE *	Susvojina	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 24.02.2020 09:08

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 24.02.2020 09:08

KO: GLAVATIČIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 745 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2809/259		14 17,18	26.12.2017	"PONTA"	Šume 4. klase NASLJEDE	3264	1.63

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	RADANOVIĆ DAVID RADOMIR *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.





"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 535-5260-13 (Prva banka)
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Broj: 1386

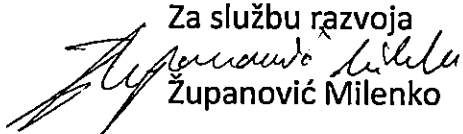
Datum: 24.04.2020

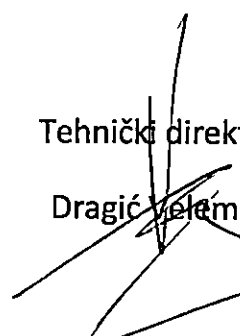
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

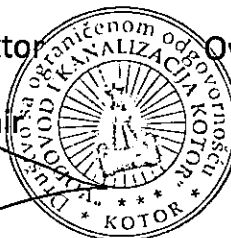
PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:0303-19140/19 od 10.04.2020.godine
(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 1279 od 16.04.2020 godine).

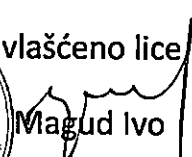
U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na urb.parc./lokaciji 17 koju čini kat.parc. 2909/279 i 2809/261 KO Glavatičići (UT uslovi br.0303-19140/19 od 24.02.2020.godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam ,građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor)obavještavamo Vas da na ovom području za sada ne postoje javni sistemi vodovoda i kanalizacije te prema tome nema ni posebnih uslova od strane ovog preduzeća.

Projekat je potrebno uraditi u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova.

Za službu razvoja

Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Velež



Ovlašćeno lice

Magud Ivo

DOSTAVLJENO:

- 1.Naslovu
- 2.Arhivi



Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva
komunalne poslove i saobraćaj

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 865
fax. +382(0)32 325 865
privreda@kotor.me
www.kotor.me

Br: 1604-319/20-347

Kotor, 16.04.2020.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime **Radanović Radomira** za izgradnju objekta na kat par **2809/279,2809/261 (UP 17) K.O. Glavatičići**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **2809/279,2809/261 k.O. Glavatičići**. Uraditi projekat tako da projektovanjem ne dodje do ugrožavanja okolnog terena i u skladu sa projektom uličnih instalacija i uslova datih od strane JP Vodovod I kanalizacija Kotor.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/20-347** od 13.04.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **2809/279,2809/261 K.O. Glavatičići** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 0303-19140/19** od 24.02.2020. godine.

Na osnovu iznjetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić

