

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj: 0303-18470/19 Datum, 20.05.2020.god.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl.74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19) i čl.1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 75/19) i podnjetog zahtjeva od strane Dragomanović Jasne iz Kotora, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju turističkog objekta T2-vile, na urbanističkoj parceli UPT 23 koju čini veći dio kat.parc.2809/281 K.O.Glavatičići, u zahvatu Izmjena i dopuna LSL Trašte ("Sl.list CG" br. 46/15).	
5	PODNOŠIOC ZAHTJEVA:	Dragomanović Jasna iz Kotora
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna urbanistička parcela UPT23 sastoji se od većeg dijela kat.parc.2809/281 K.O.Glavatičići i nalazi se u obuhvatu plana DUP-a Kavač. Uvidom u grafički prilog-Postojeća namjena površine, Izmjena i dopuna LSL Trašte, list br.03, utvrđeno je da na predmetnoj urbanističkoj parceli ne postoji evidentirani objekti.Uvidom u List nepokretnosti br.759-izvod utvrđeno je da se kat.parc.2809/281 K.O.Glavatičići vodi kao "šume 4.klase".	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Namjena predmetne lokacije je površine za turizam T2-VILE. Vile su predviđene kao krajnje luksuzne smještajne jedinice sa najvišim standardima za boravak gostiju. Karakteriše ih veličina (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 pučini 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. Predviđen broj ležajeva u objektu je 6. 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

Pretmetna urbanistička parcela UPT 23 sastoji se od većeg dijela kat. parc.2809/281 K.O.Glavatičići.

Površina urbanističke parcele UPT 23 iznosi 5.435 m², indeks zauzetosti iznosi 0,08, indeks izgrađenosti iznosi 0,12, dozvoljena spratnost objekta Su+P+1 uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža - podruma. Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ispod zemlje.

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je izvršiti parcelaciju odnosno precizno odrediti granice urbanističke parcele .

Za sve parcele ove namjene u okviru jedne parcele (podparcele) dozvoljena je izgradnja jednog smještajnog objekta (vile) ili više smještajnih objekata na parceli u zavisnosti od veličine parcele odnosno maksimalan dozvoljen broj objekata na parceli je :

- 1 smještajni objekat (vila),
- 1 pomoćni objekat uz bazen,
- 1 vrtni paviljon (gazebo).

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.

Minimum ozelenjenih površina na parceli je 4.100 m² .odnosno 75%.

Maksimalna pokrivenost parcele pod parternim uređenjem je 17%.

U svrhu parternog i pejzažnog uređenja dozvoljeno je predvideti:

- potporne zidove
 - dozvoljeni materijal: lokalni prirodni kamen, maksimalna visina zidova je 4,0m (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;
 - 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 predvidjeti ograde od bodljikave žice.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Planom su za izgradnju objekata definisane građevinske linije-GL1 a u okviru kojih je dozvoljena izgradnja objekata. U zonama izvan definisane GL1 dozvoljeno je: izgradnja bazena i pomoćnog objekta uz bazen kao i vrtnih paviljona-vidikovaca (tipa „gazebo“), izgradnja i popločanje spoljnih terasa, natkivanje spoljnih terasa pregolama, izgradnja stepeništa i pootpornih zidova kao i pejzažno uređenje terena.

Vile graditi kao slobodnostojeće objekte.

Objekte vila graditi u okviru planom definisanih građevinskih linija kao i u skladu sa sljedećim minimalnim rastojanjima:

Minimalna udaljenost objekta od saobraćajnice:

veličina parcele: $<16.000 \text{ m}^2$: 10,0 m za fasadu dužine $\leq 9,0 \text{ m}$ i 15,0 m za fasadu dužine $>9,0 \text{ m}$;

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):

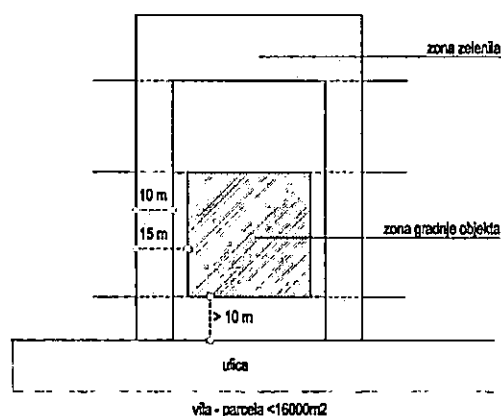
veličina parcele $<16.000 \text{ m}^2$: 10,0 m.

Minimalna udaljenost fasade sa prozorskim otvorima od bočne granice parcele:

veličina parcele $<16.000 \text{ m}^2$: 15,0 m.

Minimalna udaljenost spoljašnjih terasa i bazena od granice parcele:

veličina parcele $<16.000 \text{ m}^2$: 10,0 m.



Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa

Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija:

Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala.

Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl..

- Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova. Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine).
- Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90).

Smjernice za aseizmičko projektovanje

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.
- pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- preporučuje se primjena dovoljno krutih medjuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.
- moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispunja (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:



- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja;
 - temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;
 - temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.
- Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
 - opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
 - treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
 - prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Zaštita od požara

Širenje požarnih oluja na izgradjenim dijelovima sprječava se zaštitnim koridorima zelenila. Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara a što je ovim planom i predviđeno.

Takođe, obavezno je planirati i obezbediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

Izgradjeni dijelovi razmatranog prostora moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara.

Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“ broj 30/91).

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju.-

Prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno je uraditi Elaborat zaštite od požara, planove zaštite i spašavanja a na šta je potrebo pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju.

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa („Službeni list CG“, broj 44/08).

Da bi se povredivost prostora svela na najmanju moguću mjeru, pri organizaciji prostora naročita pažnja je posvećena:

- smanjenju obima i stepena razaranja uslijed elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti;
- smanjenju obima ruševina i stepenu zakrčenosti od rušenja;
- povećanju prohodnosti poslije razaranja za evakuaciju stanovništva i sl.;
- sprječavanju zagađivanja tla, površinskih i podzemnih voda;
- izdvajanju i stavljanju izvorišta vode pod poseban režim;
- osiguranju alternativnih izvora energije;
- stavljanju pod zaštitu ugroženog poljoprivrednog zemljišta, posebno zaštita najkvalitetnijeg poljoprivrednog zemljišta i šuma;
- izbjegavanju prevelikih koncentracija stambene izgradnje;
- ravnomjernom rasporedjivanju stanovništva na način da se osigura korišćenje ukupnog prostora;
- razmještanju svih funkcija u prostoru na način da se putovanje stan-objekt društvenog standarda svedu na najmanju mjeru;
- osiguranje odgovarajuće organizacije saobraćaja;
- polaganju trasa i objekata vodoprivrednih sistema (vodopsnabdijevanje i odvodnja);



- povećanju izgradnje društvenih socijalnih i zdravstvenih ustanova i snabdjevačkih centara, koji mogu preuzeti funkciju razorenih objekata;
- planiranju mreže skloništa i drugih zaštitnih objekata;
- osiguranje prilaza vatrogasnim vozilima i vozilima hitne pomoći do svakog objekta;
- osiguranje dovoljnih količina vode za zaštitu od požara.

Kako su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su delimično identični.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 5/8 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“, broj 06/93).

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Analiza uticaja izgradnje planiranih objekata i infrastrukture na životnu sredinu pokazuje da se svi efekti ispoljavaju u okviru tri osnovna vida uticaja. Prvi vid predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica građenja objekata i koji po svojoj prirodi nijesu trajnog karaktera. Posljedice u fazi gradnje su prisustvo ljudi i mašina kao i tehnologije i organizacije izvođenja radova. Po pravilu negativne posljedice će se se javiti kao rezultat iskopa/deponovanja, transporta i ugrađivanja građevinskog materijala, kao i trajnog ili privremenog zauzimanja prostora i svih aktivnosti koje su u vezi sa tim. Uticaji na životnu sredinu koji se javljaju kao posljedica ko-egzistencije izgrađenih objekata i njihove eksploatacije kroz vrijeme imaju uglavnom trajni karakter, i kao takvi sigurno da predstavljaju uticaje koji su posebno interesantni sa stanovišta odnosa izgrađenih objekata i životne sredine. Identifikovani su uticaji od planiranih objekata koji treba da budu riješeni adekvatnim projektnim rješenjima za svaki pojedinačni objekat, kako pri planiranju (u svim fazama izrade projektne dokumentacije) tako i u toku samog građenja. Imajući u vidu značajne uticaje projekta na životnu sredinu tokom faze pripreme, građenja i korištenja planiranih objekata izdvojene su mjere za monitoring pojedinih segmenata životne sredine, na koje se očekuju značajniji uticaji tokom građenja i korišćenja planiranih objekata, a koji nijesu do sada obuhvaćeni u postojećim programima monitoringa životne sredine. Predviđeno je utvrđivanje „nultog stanja u postupku Procjene uticaja na životnu sredinu za pojedinačne ili grupne objekte.

S obzirom da će predloženi projekat imati određene posledice na životnu sredinu predloženo je da se obezbjedi:

- Odgovarajući monitoring (praćenje stanja) posebno onih elemenata životne sredine koji nemaju odgovarajuću pokrivenost podacima o pojedinim segmentima životne sredine i/ili nemaju odgovarajuće referentne lokacije u nacionalnom Programu monitoringa životne sredine. S tim u vezi predložena su poboljšanja koja treba integrisati u nacionalni Program monitoringa životne sredine kako bi se obezbjedilo proširivanje postojeće mreže mjernih mjesta i praćenje parametara / indikatora stanja za sledeće elemente životne sredine koji su u vezi sa pritiscima na životnu sredinu
- Utvrđivanje „nultog stanja“ životne sredine prije početka gradnje planiranih objekata, kao uslov u postupku obezbjeđenje ekološke saglasnosti na Elaborat Procjene uticaja zahvata na životnu sredinu

Rezimirajući uticaje Plana na životnu sredinu i elemente održivog razvoja može se konstatovati da će predloženi obim zahvata i intervencija u predmetnom prostoru imati određene negativne uticaje na životnu sredinu, naročito na prirodna obalna staništa i biodiverzitet, kako zbog izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata tako i zbog

njihovog iskorišćavanja. Negativni uticaji koje je moguće očekivati realizacijom planskih rješenja su ipak ograničenog intenziteta i prostornih razmjera. To su, prije svega, planska rješenja vezana za izgradnju novih smještajnih i turističkih kapaciteta, standardne marine, saobraćajnica i drugih Planom predviđenih sadržaja. Da bi se ovakvi uticaji sveli u okvire koji neće opteretiti ukupni kapacitet prostora, potrebno je sprovoditi mjere za sprečavanje i ograničavanje negativnih uticaja na životnu sredinu.

Za smanjenje i eliminisanje negativnih uticaja na životnu sredinu od izgradnje planiranih objekata i obavljanja predloženih aktivnosti primjenjivaće se (i) mjere zaštite životne sredine propisane ovom SPU LSL, zatim (ii) monitoring i utvrđivanje „nultog stanja životne sredine, kao i (iii) sprovođenje odgovarajućih procedura prije početka gradnje objekata (obezbjedenje ekološke i drugih saglasnosti) i (iv) inspeksijska kontrola u toku iskorišćavanja tih objekata i obavljanja planiranih aktivnosti.

10 **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Zelenilo u okviru vila podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekata po principu prednjeg dvorišta u funkciji okućnice i zadnjeg dvorišta u funkciji vrta ili prednjeg dvorišta u funkciji odmorišta. Dvorište treba da prate elementi popločanja, pižuli i nadkrivena pergola vrtne - arhitektonske elemente (staze, pergola, skulptura, vrtne osvetljenje), povrtnjak, dio sa začinskim biljem, bazen. U zadnjem dvorištu su mogući zasadi agruma, maslina itd. Za ozelenjavanje koristiti visokodekorativne sadnice različitog kolorita i fenofaza cvjetanja. Živu ogradu formirati kao tampon između susjednih vila i kao izolaciju od saobraćajnice. Niže gusto sađeno žbunje pokriva otvorene prostore voćnjaka, koji se formiraju u zadnjem dvorištu. Teren koji je u padu formirati kao terasaste vrtove sa kamenim podzidima. Podužne staze treba da prate izohipse, a poprečne se rješavaju u vidu stepenica od kamena. Upotrebljavati vertikalno ozelenjavanje.

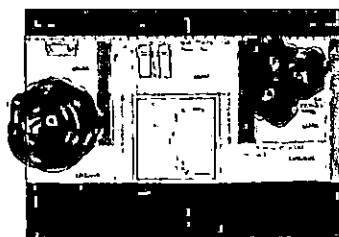
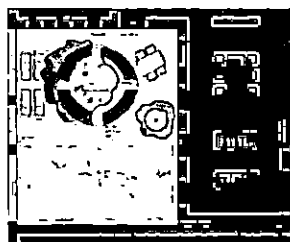
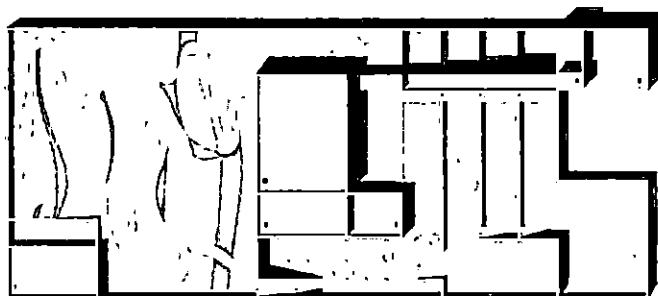
Ekološke prednosti **vertikalnog ozelenjavanja i zelenila terasa**:

- efekti proizvodnje i isparavanja vode poboljšavaju mikroklimu: isparavanje vode kontroliše temperatura vazduha, dok kiseonik prečišćava zagađeni vazduh;
- biljke zadržavaju prašinu;
- predstavljaju ugodan, umirujući prizor i izazivaju osjećaj prijetnosti, omekšavaju izgled pojedinih građevina i uljepšavaju gradski pejzaž;
- obezbjeđuje se dodatni životni prostor biljkama i životinjama;
- proširuju se mogućnosti odmora i rekreacije stanovništva.

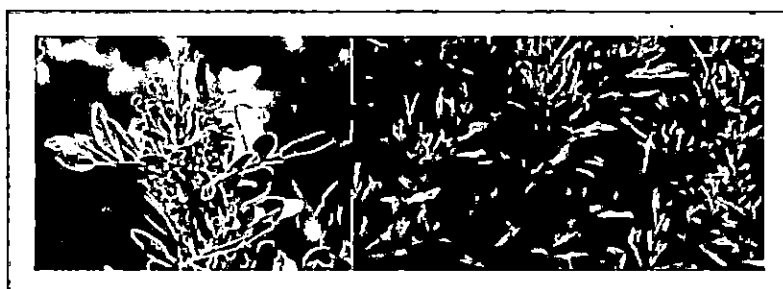
Smjernice za ozelenjavanje :

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- vrt oplemeniti malim vrtne-arhitektonskim elementima – skulpture, fontane, osvetljenje, pergole, cvjetnjaci;
- za izradu staza i stepenica koristiti lokalne vrste kamena;
- predvrt urediti reprezentativno sa mogućnosti formiranja parkinga;
- u zadnjem vrtu moguće formirati voćnjak, povrtnjak, dio sa začinskim biljem;
- razdvajanja parcela i izolacije od saobraćajnica postojećom vegetacijom – makijom ili podizanjem zasada flornog sastava kao makija. Ako je potrebno ograđivanje između parcela radi veće bezbjednosti, to je moguće uraditi samo metalnom žičanom ogradom uklopljenom u pejzaž;
- na jugozapadnom dijelu parcela br UPT03 – UPT06 i UPT17 – UPT28 od ivice ka unutrašnjosti parcele u pojasu širine 20m obavezno očuvati makiju kao tampon zelenila;

- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama ;
- mogućnost formiranja bazena.



Primjer uređenja vila



živa ograda



Predlog vrsta:

ŽIVA OGRADA: *Pistacia lentiscus*, *Laurus nobilis*,

STABLA: *Ceratonia siliqua*, *Albizia julibrissin*, *Bauhinia variegata*, *Schinus molle*, *Delonix regia*, *Lagerstroemia indica*, *Eriobotrya japonica* (mušmula), *Quercus coccifera*, *Quercus ilex*, *Quercus pubescens*, *Acacia species*, *Cedrus species*, *Platanus orientalis*

PERENE: *Rosmarinus officinalis*, *Lavandula angustifolia*, *Ficus pumila*

PUZAVICE: *Bougainvillea*, *Wisteria*, *Parthenocissus*, *Jasminum*, *Vitis*

ŽBUNJE I PERENE: *Pistacia vera*, *Nerium oleander*, *Pittosporum tobira*, *Viburnum tinus*, *Buddleja*, *Osmanthus heterophyllus*, *Euphorbia dendroides*, *Gazania*, *Tropaeolum majus*, *Eriocephalus*, *Phyllica plumose*, *Callistemon citrinus*, *Erysimum*, *Lavatera*, *Lavandula*, *Ceanothus*, *Myrtus communis*, *Osmanthus x burkwoodii*

VOĆKE: *Arbutus unedo*, *Prunus dulcis*, *Olea europaea*, *Citrus limon*, *Citrus reticulata*, *Cydonia oblonga*, *Punica granata*

ZAČINSKO BILJE: Mediteransko bilje (*Ruzmarin*, *Origano*, *Bosiljak*, *Manžuran*, *Žalfija*...)



USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika prirode kao ni registrovanih kulturnih dobara.

Smještajne jedinice i vile turističkog kompleksa gabaritima i volumenima treba da prate konfiguraciju terena. Replicirajući elemente tradicionalne arhitekture svojim izgledom treba da oslikavaju savremenost rješenja.

Kada se radi o arhitektonici novih zgrada osnovni principi su :

- Zgrade su autentične fizionomije i arhitektonskog izraza (krovovi, vijenci, balkoni, plastika vrata i prozora i sl.).
- Objekti su slični, ujednačene spratnosti, razlika se pojavljuje u visini samo kao posljedica praćenja konfiguracije terena.

Detaljne arhitektonske mjere mogu biti sljedeće:

- horizontalni gabarit da prepozna izvorni trakt širine 6,5m sa krovom na dvije vode, a prošireni do 12,0m sa rješenjem krova na četiri vode ili na način da se izvrši uklapanje u sljemenu;
- krovni vijenac je bez ili vrlo jednostavne profilacije sa visećim krovnim olukom i pruža se u kontinuitetu u ukupnoj dužini fasade;
- krovni pokrivač je od kanalice;
- osvetljenje etaže potkrovlja moguće je isključivo ležećim krovnim prozorima, isključena je mogućnost formiranja krovnih otvora tipa „badža“, „viđenica“ ili lukjerni;
- balkon kao stilski element se može javiti isključivo u nivou etaže prvog sprata, isključena je mogućnost njegovog formiranja u nivou potkrovlja; širine cca 1,3m i pruža se u dužini cca 2,0m (isključena je mogućnost formiranja balkona s kraja na kraj fasada). Ograda je metalna jednostavne profilacije (isključena je upotreba pseudo stilskih elemenata balustera);
- pozicije i proporcije prozorskih otvora treba da su u skladu sa tradicionalnim rješenjem – vertikalni pravougaoni otvori uokvireni kamenim pragovima;
- stolarija je dvokrilna sa karakterističnom horizontalnom podjelom u zavisnosti od proporcije otvora;
- obrada fasada može biti fugovanjem ako je tehnika zidanja u kamenu, moguća je i obrada malterisanjem i bojenje svijetlog pastelnog tona.

Prilikom izgradnje novih objekata, neophodno je poštovati odredbe čl. 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“ broj 49/10), koje se odnose na slučajna otkrića – nalaze od arheološkog značaja. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti odnose se na očuvanje prirodnog ekosistema naselja i podrazumijevaju: primjenu planskog dokumenta, formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i ostalim površinama u skladu sa propisanim uslovima u fazi pejzažne arhitekture ovog plana, i u svemu prema uslovima datim u planskom rešenju. Osim navedenog, treba težiti očuvanju zatečenog biljnog i životinjskog svijeta, prirodnih karakteristika terena, vizura i ostalog što ovaj ambijent čini posebnim.

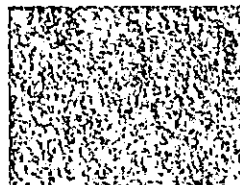
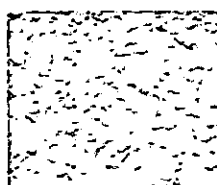
Dozvoljeno je: unošenje samo autohtonih vrsta biljaka i životinja u cilju poboljšanja struktura

	životnih zajednica, upuštanje vode propisanog kvaliteta u more, zaštita obale od ambrozije i erozije, sportsko rekreativne i turističko-ugostiteljske aktivnosti, održavanje i uređivanje zelenih površina (plaža, parkova, drvoreda, rekreativnih površina i sl.) Zabranjeno je: upuštanje zagađenih otpadnih voda u more, unošenje alohtonih biljaka i životinja, otvaranje divljih plaža, neplansko uklanjanje vegetacije, kretanje vozila izvan za to predviđenih staza, uništavanje i uznemiravanje prostora posebno u reproduktivnom ciklusu određenih grupa životinja.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i dijelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i dijelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	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. Nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata na parceli kao skladišnih ili servisnih prostora već oni treba da budu smešteni u podrumskim ili suterenskim prostorima.
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	Nisu definisani.
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.2.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Pristup objektu obezbijeden je preko planom predviđene saobraćajnice "B2" (prilog Plan saobraćaja, list br.07a).
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
	Prije izrade projektne dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje Kavča odnosno područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni list SFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA										
20	URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE										
	<table> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UPT 23</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>5.435 m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0,08</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>0,12</td></tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekta (max BGP)</td><td>630,0 m²</td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UPT 23	Površina urbanističke parcele	5.435 m²	Maksimalni indeks zauzetosti	0,08	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,12	Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	630,0 m²
Oznaka urbanističke parcele	UPT 23										
Površina urbanističke parcele	5.435 m²										
Maksimalni indeks zauzetosti	0,08										
Maksimalni indeks izgrađenosti	0,12										
Bruto građevinska površina objekta (max BGP)	630,0 m²										
	<table> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td><td>Su+P+1</td></tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td><td>visina sprata 4,0>5,0m</td></tr> <tr> <td>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</td><td>Parkiranje je predviđeno u sklopu parcele, min 2 PM po parceli/vili.</td></tr> <tr> <td>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</td><td> Fasade projektovati po uzoru i u skladu sa principima lokalne tradicionalne arhitekture primorskih vila. Dozvoljena je upotrebe sledećih fasadnih materijala: <u>prirodni kamen</u>: 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 -spojewe kamena raditi malterom <u>gips</u>: krečnjačko-cementni gips, debljine >2,5 cm - dozvoljene su izglaçane ili glatke površine </td></tr> </table>	Maksimalna spratnost objekata	Su+P+1	Maksimalna visinska kota objekta	visina sprata 4,0>5,0m	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje je predviđeno u sklopu parcele, min 2 PM po parceli/vili.	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Fasade projektovati po uzoru i u skladu sa principima lokalne tradicionalne arhitekture primorskih vila. Dozvoljena je upotrebe sledećih fasadnih materijala: <u>prirodni kamen</u>: 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 -spojewe kamena raditi malterom <u>gips</u>: krečnjačko-cementni gips, debljine >2,5 cm - dozvoljene su izglaçane ili glatke površine		
Maksimalna spratnost objekata	Su+P+1										
Maksimalna visinska kota objekta	visina sprata 4,0>5,0m										
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje je predviđeno u sklopu parcele, min 2 PM po parceli/vili.										
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Fasade projektovati po uzoru i u skladu sa principima lokalne tradicionalne arhitekture primorskih vila. Dozvoljena je upotrebe sledećih fasadnih materijala: <u>prirodni kamen</u>: 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 -spojewe kamena raditi malterom <u>gips</u>: krečnjačko-cementni gips, debljine >2,5 cm - dozvoljene su izglaçane ili glatke površine										

- dozvoljene boje: svijetli prirodni zemljani tonovi



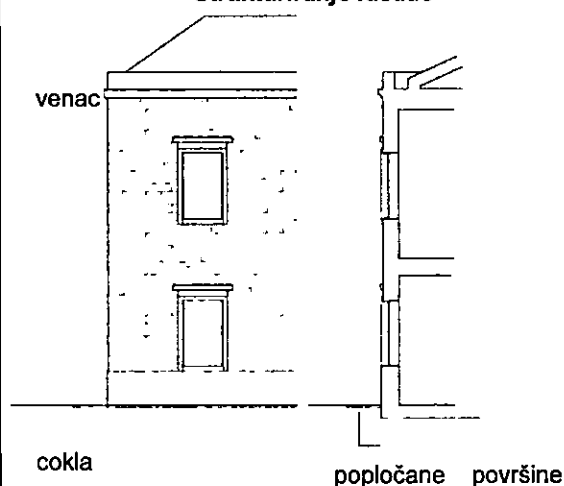
Primjeri završne obrade i boja kamena

- nije dozvoljena upotreba sistema za termoizolaciju sa sintetičkim gipsanim materijalima

Struktura fasada:

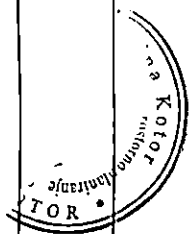
- koristiti vijence i cokle kao elemente za strukturiranje fasade
- dozvoljeni materijali za primenu na ovim elementima: prirodni kamen (regionalni krečnjak, dolomiti), neofarbani nezaštićeni beton

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%,
 - za zimske bašte 80%
 - za servisne objekte <20%,
- 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

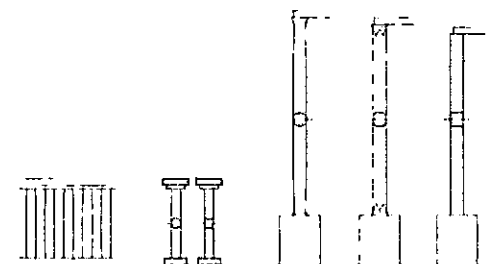


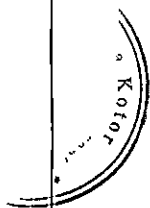
- stakla na prozorima ili drugim elementima moraju biti neutralno obojena bez vidljivog bojenja ili premaza
- za sims, prozorki okvir, dovratnik i nadvratnik dozvoljena je upotrebe prirodnog kamena – regionalni krečnjak ili dolomiti;
- širina prozorskih okvira i dovratnika treba da bude 12cm - 24cm i 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

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



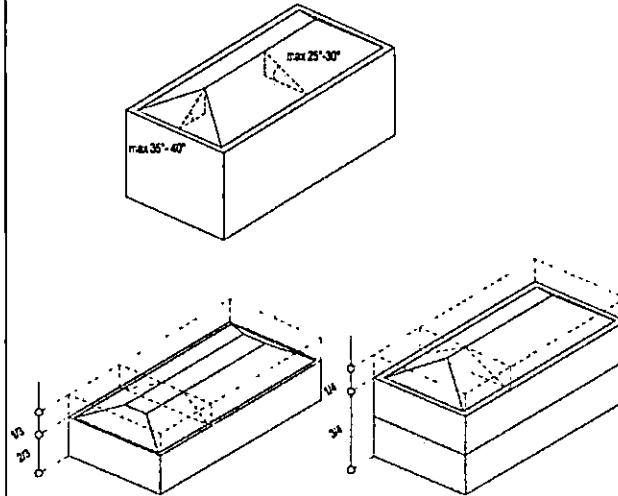


KROV

- 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 tavanskog 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
 - 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

Nagib krovnih ravni i visina krova



Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Koristeći decentralizovani pristup, na svakoj parceli će se koristiti geotermalna energija u kombinaciji sa toplotnom pumpom da bi se obezbijedilo grijanje i hlađenje potrebno za klimatizovanje vazduha i vlaženje istog, kao i za zagrijavanje tople vode. Slabo zaprljane otpadne vode (sive vode) će se reciklirati i dodavati sakupljenim atmosferskim vodama i prvenstveno koristiti za navodnjavanje vanjskih dijelova kompleksa, što će značajno poboljšati mikro-klimatske uslove i doprinijeti ličnom osjećaju blagostanja. Samo će se jako zaprljane "crne vode" odvoditi u javni kanalizacioni sistem.

Glavni elementi energetskog koncepta su generisanje energije putem fotonaponskih modula na svim krovovima na lokaciji i skladištenje energije pomoću pumpnog postrojenja za skladištenje energije. "Medijum" koji je potreban za skladištenje, voda, potiče iz sakupljenih atmosferskih i recikliranih sivih voda. Višak energije proizveden naročito tokom dana se koristi za pumpanje vode iz donjeg rezervoara za vodu, koji se nalazi na nadmorskoj visini mora, do gornjeg skladišnog bazena koji se nalazi na 100 metara nadmorske visine. Stopa isparavanja na bazenu, koja iznosi 5000 m² u području, će se smanjiti pomoću vegetacije koja obezbeđuje zaklon i hlad.

21

DOSTAVLJENO: -podnosiocu zahtjeva

-u spise predmeta

-urbanističko-građevinskoj inspekciji

-arhivi

22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I, <i>Duška Petrović, dipl.ing.građ.</i>	SAMOSTALNA SAVJETNICA II, <i>Jelena Petrović Samardžić, dipl.prav.</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	PRESJEDNIK OPŠTINE KOTOR, <i>Zeljko Aprčević, dipl.prav.</i>
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	-Sintezni prikaz palniranih sadržaja R 1: 2 500 -Plan namjene površina R 1: 2 500 -Plan parcelacije, regulacije i nivelacije R 1: 2500 -Plan saobraćaja R 1:2500 -Plan pejzažnog uređenja R 1: 2 500 -Plan elektroenergetske infrastrukture R 1:2 500 -Plan elektronske infrastrukture R 1: 2 500

IZMJENE I DOPUNE LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

TRAŠTE

naručilac:
**MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015



1 : 2500

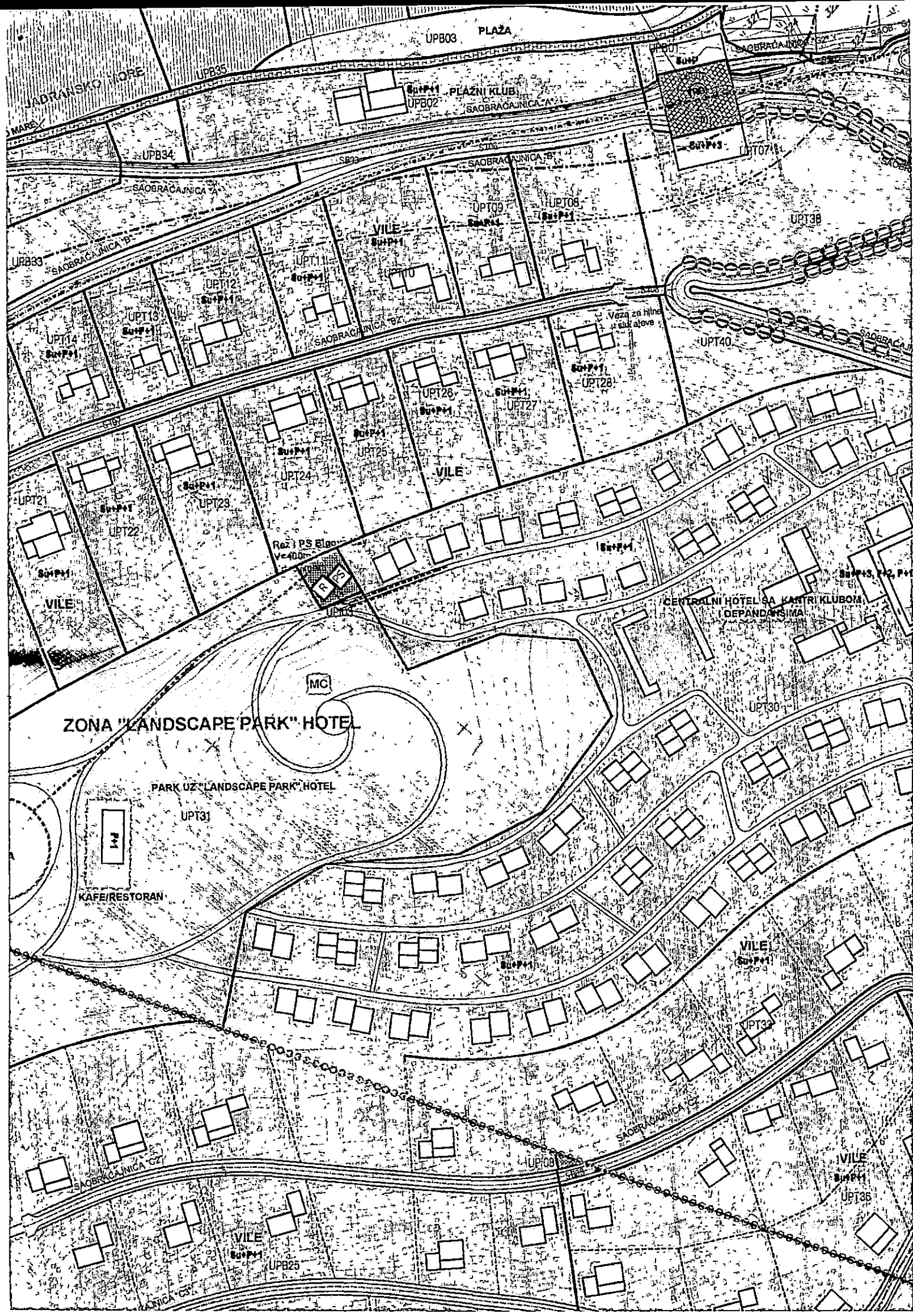
razmjera:

broj lista:

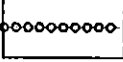
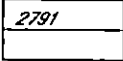
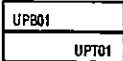
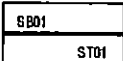
04

naziv lista:

SINTEZNI PRIKAZ PLANIRANIH SADRŽAJA



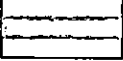
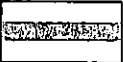
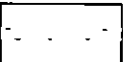
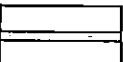
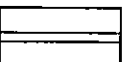
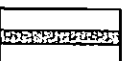
LEGENDA

	granica plana
	granica i broj katastarske parcele
	granica i broj urbanističke parcele
	granica i broj parcele saobraćajnica

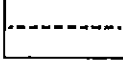
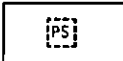
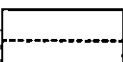
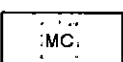
UREĐENJE TURISTIČKOG KOMPLEKSA BIGOVA BAY

	ilustrativni prikaz objekata u turističkom naselju Bigova Bay
	slobodne i ozelenjene površine uz objekte
	zona očuvanja autentičnog prirodnog pejzaža (makija)

SAOBRAĆAJ

	postojeći lokalni put
	novi pristupni put do turističkog kompleksa Bigova Bay
	glavni(javni) pristupni put u turističkom naselju
	pristupni putevi
	interne saobraćajnice unutar kompleksa hotela
	pešačke staze
	lungo mare
	sletišta za helikoptere (u okviru "Landscape Park Hotela")

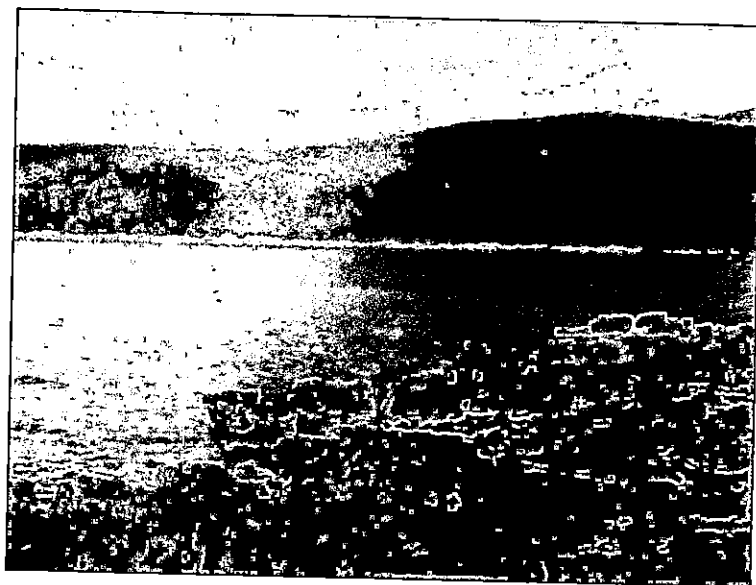
	vjerska arhitektura, crkva Sv. Nikole
---	---------------------------------------

	TS 35/10 kV 2x4 MVA "Bigovo"
	planirani 35 kV kabl
	postrojenje za prečišć. otp. voda
	rezervoar
	vodovodna pumpna stanica
	planirana fekalna kanalizacija
	planirana atmosferska kanalizacija
	planirani vodovod
	planirana RBS mobilne telefonije

IZMJENE I DOPUNE LOKALN STUDIJE LOKACIJ TRAŠTE

naručilac:
**MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015



1 : 2500

razmjera:

broj lista:

05

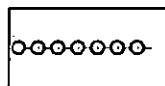
naziv lista:

PLAN NAMJENE POVRŠINA

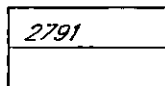
úvala Bigova



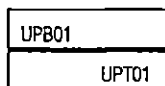
LEGENDA



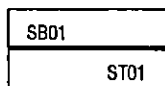
granica plana



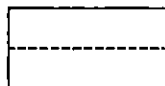
granica i broj katastarske parcele



granica i broj urbanističke parcele



granica i broj parcele saobraćajnica



predložena podparcelacija



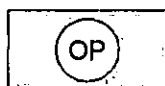
površine za turizam



površine za pružanje usluge ishrane i pića - plažni klub



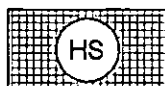
uređeno kupalište



stenovita obala - prirodno dobro u državnoj svojini



drumski saobraćaj



vođeni saobraćaj - marina



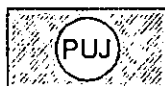
objekti elektroenergetske infrastrukture



objekti hidrotehničke infrastrukture



površine za pejzažno uređenje ograničene namene



površine za pejzažno uređenje javne namene



ilustrativni prikaz objekata unutar turističkog kompleksa

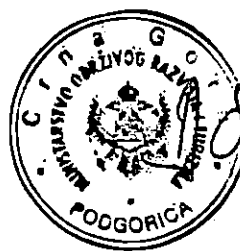
IZMJENE I DOPUNE LOKALNE STUDIJE LOKACIJE TRAŠTE

naručilac:
**MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015



broj lista:

06

naziv lista:

**PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I
NIVELACIJE**

1 : 1000

razmjera:

Su+P+1

Su+P+1

0-15-1

~~Su+P+1~~

Su+P+1

Su+P+1

SUBD-1

SubP#1

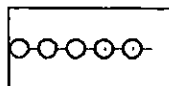
-SupP+1

51141

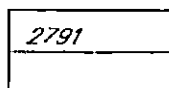
UPI03

ZONA "LANDSCAPE PARK" HOTEL

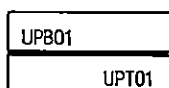
LEGENDA



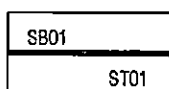
granica plana



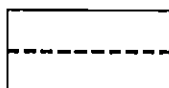
granica i broj katastarske parcele



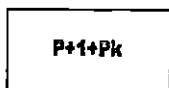
granica i broj urbanističke parcele



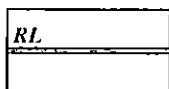
granica i broj parcele saobraćajnica



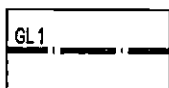
predložena podparcelacija



planirana spratnost objekta



regulaciona linija



građevinska linija



zona očuvanja autentičnog prirodnog pejzaža (makija)



ilustrativni prikaz objekata unutar turističkog kompleksa

IZMJENE I DOPUNE LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

TRAŠTE

naručilac:
**MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015



1 : 2500

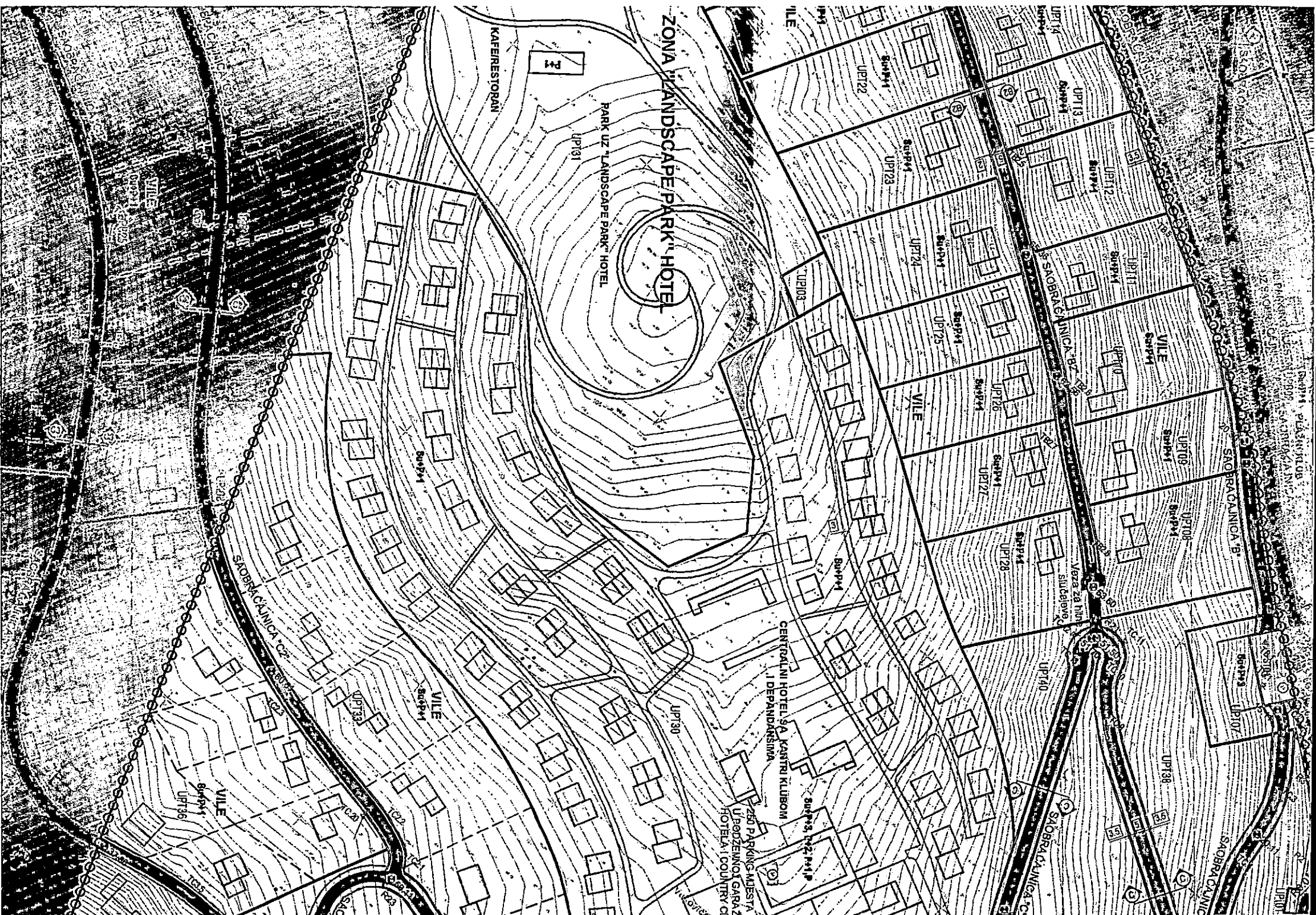
razmjera:

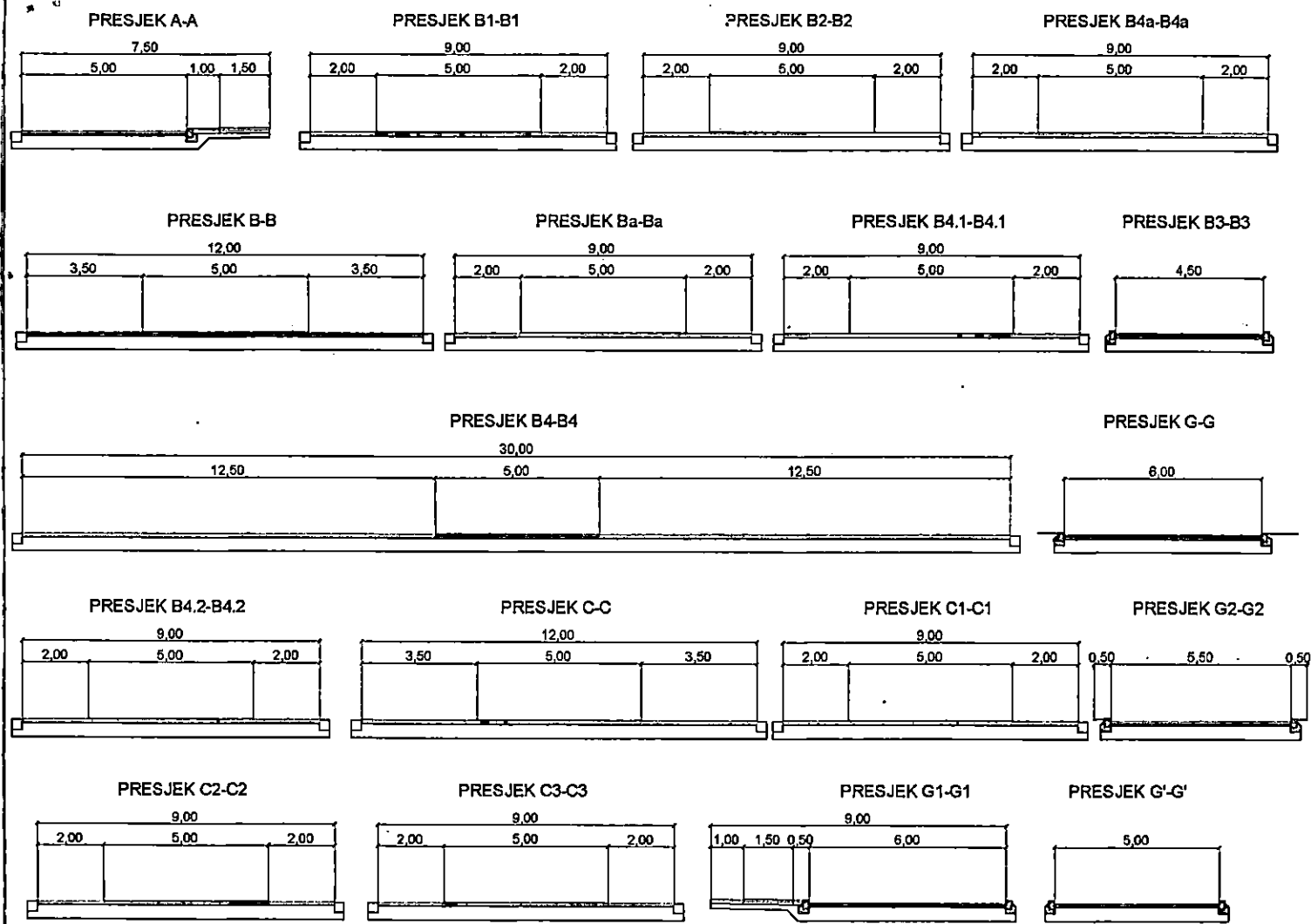
broj lista:

07a

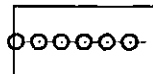
naziv lista:

PLAN SAOBRAĆAJA

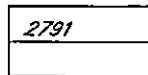




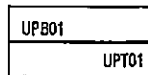
LEGENDA



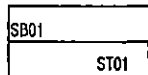
granica plana



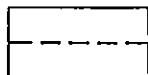
granica i broj katastarske parcele



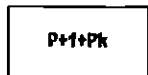
granica i broj urbanističke parcele



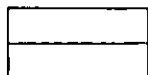
granica i broj parcele saobraćajnica



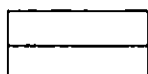
predložena podparcelacija



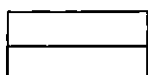
planirana spratnost objekta



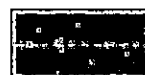
ivica kolovoza



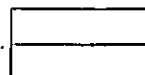
ivica trotoara



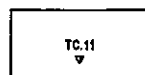
ivica pejzažnog uređenja



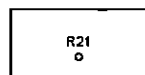
osovina saobraćajnice



ivica interne saobraćajnice



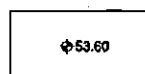
oznaka tjemena krivine osovine



oznaka koordinata osovine



oznaka k-čnog pop. presjeka



projektovana nivelaciona kota



oznaka parkinga

IZMJENE I DOPUNE LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

TRAŠTE

naručilac:
**MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015



broj lista:

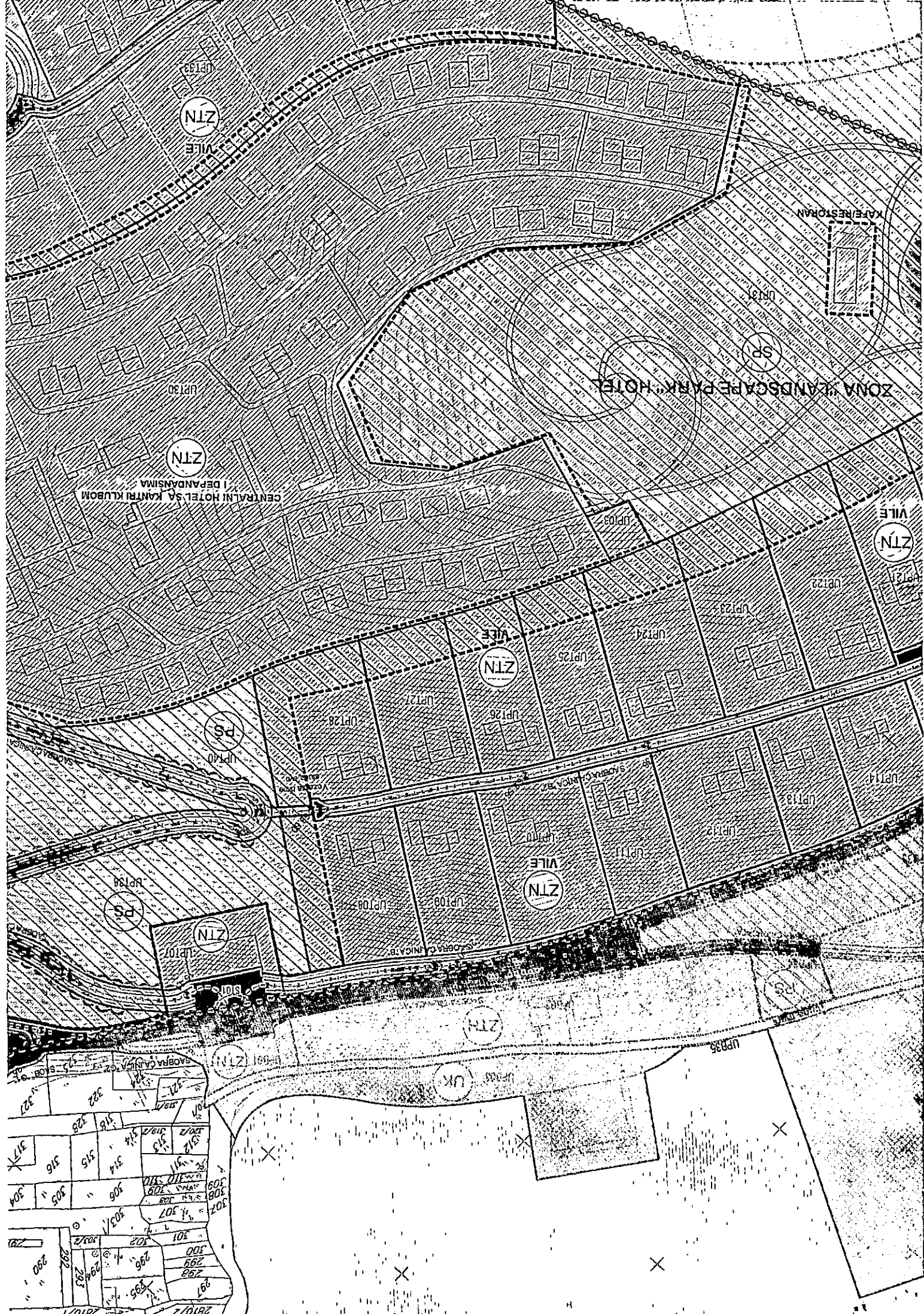
08

naziv lista:

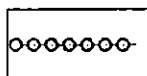
PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA

1 : 2500

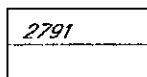
razmjera:



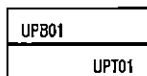
LEGENDA



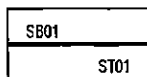
granica plana



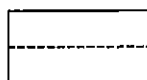
granica i broj katastarske parcele



granica i broj urbanističke parcele



granica i broj parcele saobraćajnica



predložena podparcelacija

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE



park - šuma



uređenje obale - lungo mare

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE



specijalizovani parkovi



zelenilo turističkih naselja

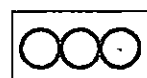


zelenilo za turizam - ugostiteljstvo

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE



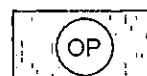
zelenilo infrastrukture



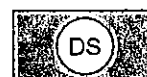
linearno zelenilo



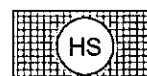
uređeno kupalište



stenovita obala - prirodno dobro u državnoj svojini



drumski saobraćaj



vodeni saobraćaj - marina



ilustrativni prikaz objekata unutar turističkog kompleksa



zona očuvanja autentičnog prirodnog pejzaža (makija)

IZMJENE I DOPUNE LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

TRAŠTE

naručilac:
**MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015



1 : 2500

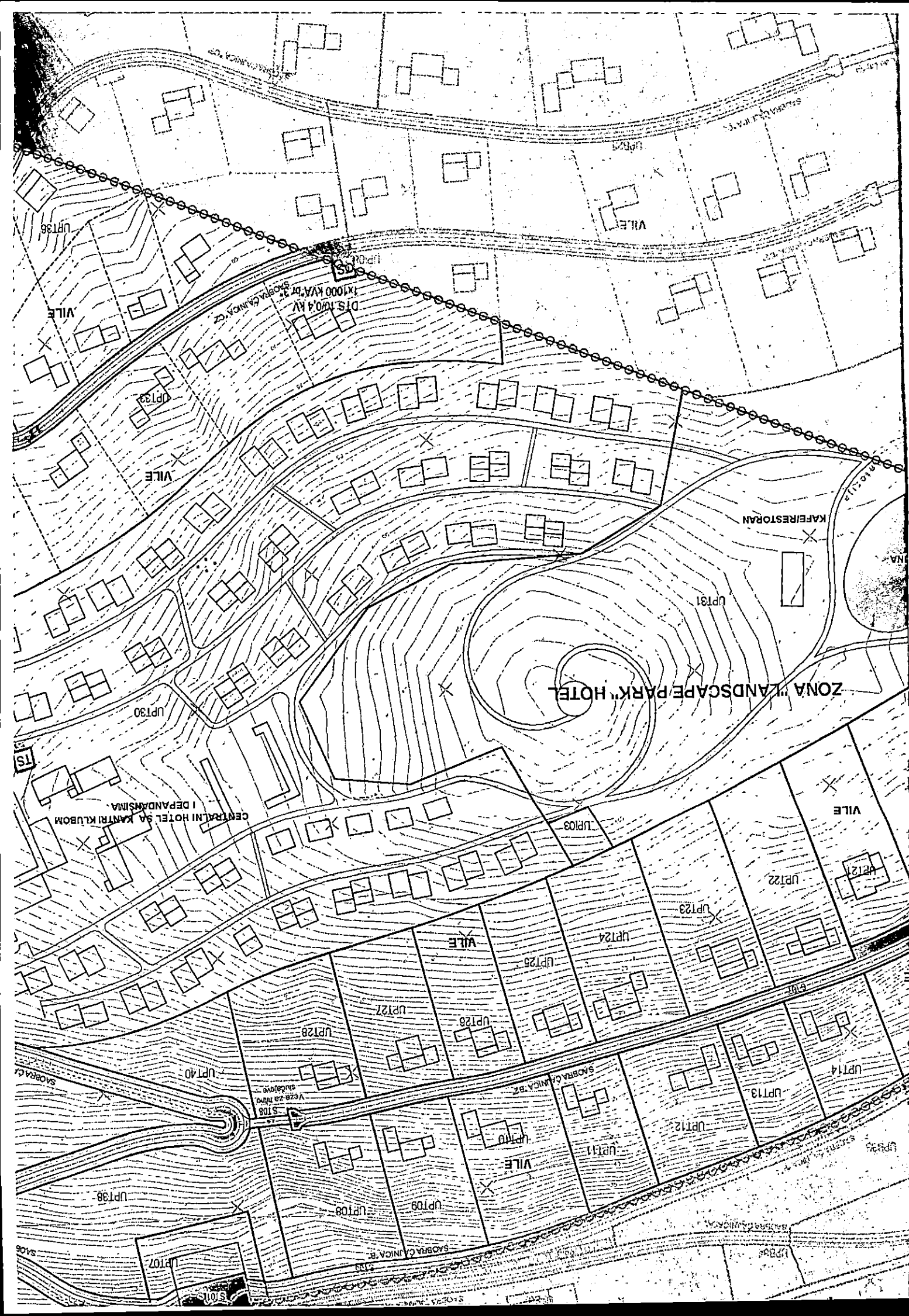
razmjera:

broj lista:

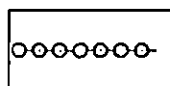
10

naziv lista:

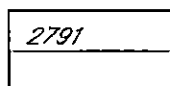
**PLAN ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE**



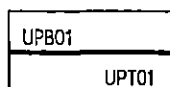
LEGENDA



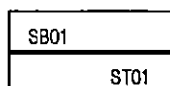
granica plana



granica i broj katastarske parcele



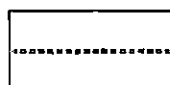
granica i broj urbanističke parcele



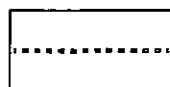
granica i broj parcele saobraćajnica



planirana transformatorska stanica



planirani elektrovod 35kV



planirani elektrovod 10kV

IZMJENE I DOPUNE LOKALNE STUDIJE LOKACIJE

TRAŠTE

naručilac:
**MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015



broj lista:

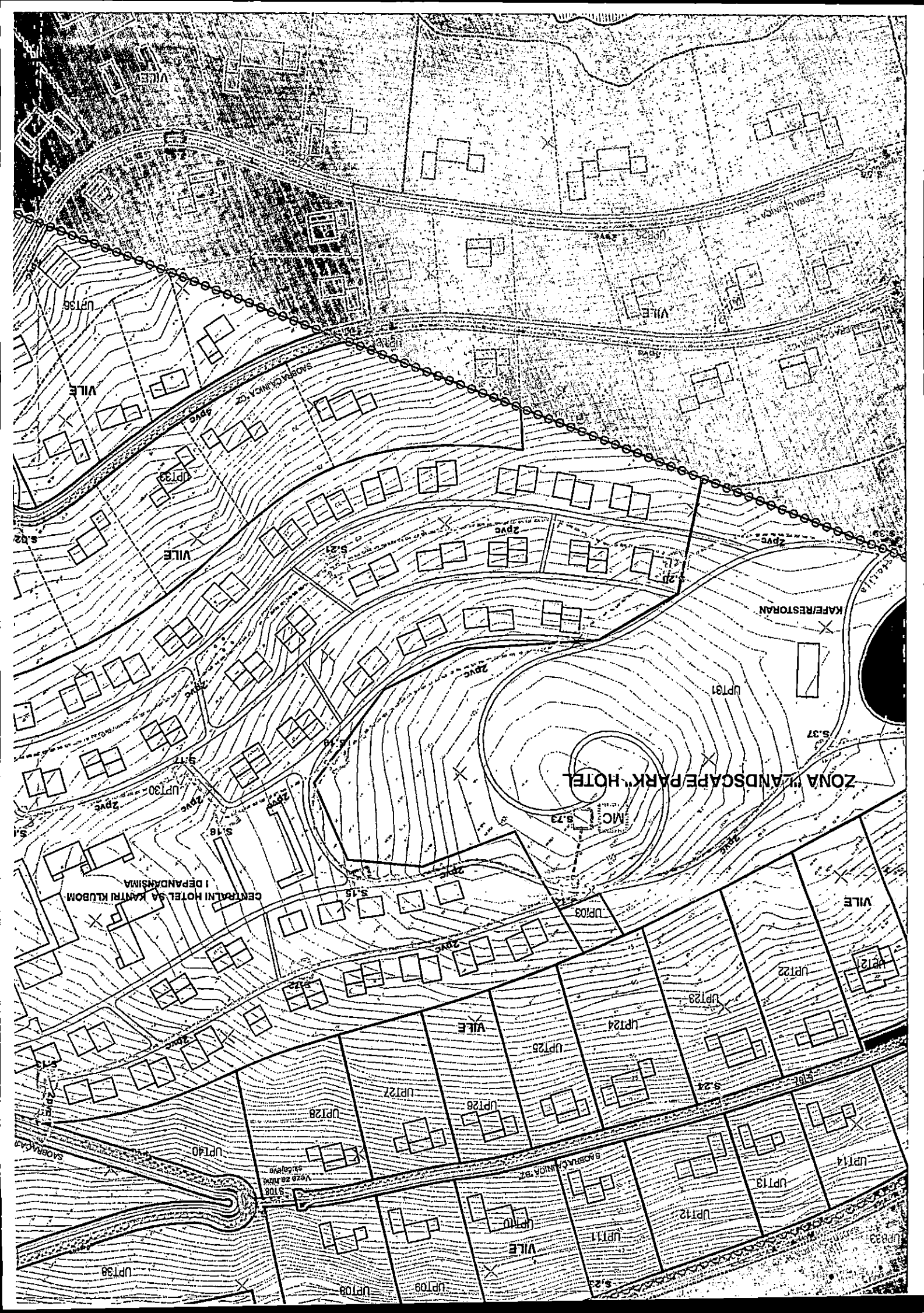
11

naziv lista:

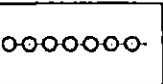
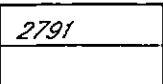
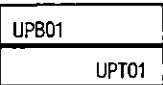
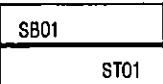
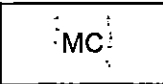
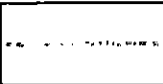
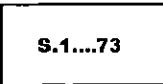
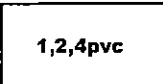
**PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE
INFRASTRUKTURE**

1 : 2500

razmjera:



LEGENDA

	granica plana
	granica i broj katastarske parcele
	granica i broj urbanističke parcele
	granica i broj parcele saobraćajnica
	planirana RBS mobilne telefonije
	planirana trasa za elektronske komunikacije kablovska kanalizacija (TK vod)
	planirano TK okno
	broj-oznaka TK okna
	broj cevi elektronske kablovske kanalizacije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-956-13975/2019

Datum: 16.12.2019.

KO: GLAVATIČIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR.ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE, BR. 0303-18470/19, KOTOR, za potrebe PLANIRANJE I IZGRADNJA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 759 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj Podbroj		Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2809	281		14 17,18	17/10/2017	"PONTA"	Sume 4. klase DIOBA		5658	2.83
Ukupno								5658	2.83

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2302955235014	DRAGOMANOVIĆ JASNA DOBROTA Dobrota	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG", br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Za Načelnika

Perovod Miletic
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

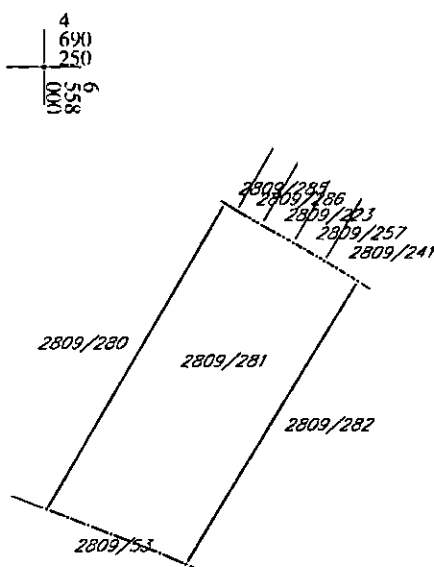
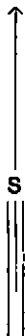
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 467-106-2567/19
Datum: 19.12.2019.



Katastarska opština: GLAVATIČIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4
Parcela: 2809/281

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
690
250
6
558
000

4
690
250
6
558
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovlašćena
Službeno lice:



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

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: 2189

Datum: 17.06.20

CRNA GORA
Opština Kotor br.3

Broj: _____

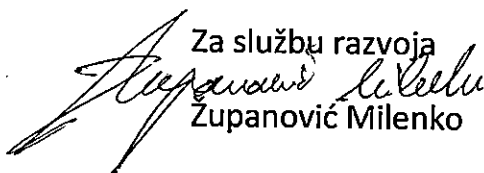
Primljeno, 18.06.2018 god.

Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam,
građevinarstvo i prostorno planiranje

PREDMET:Odgovor na Vaš dopis Broj:0303-18470/19 od 04.06.2020.godine
(zavedeno u ovom preduzeću pod brojem 1915 od 04.06.2020).

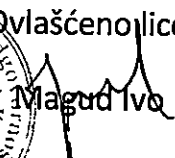
U vezi Vašeg zahtjeva za dostavljanje uslova neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta T2-vile, na urb.parc. UPT 23, kat.parc. 2809/281 K.O. Glavatičići u zahvatu izmjena i dopuna LSL Trašte (UT uslovi br.0303-18470/19 od 20.05.2020 izdatih od strane Sekretarijata za 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.

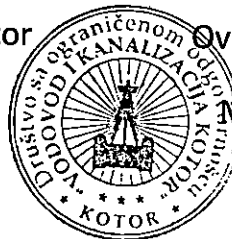
Projekat je potrebno uraditi u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu radova.

Za službu razvoja

Zupanović Milenko

VD Tehnički direktor

Đurišić Miljana

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: 1604-319/20-572

Kotor, 15.06.2020.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 **Dragomanović Jasne** za izgradnju objekta na kat par **2809/281 K.O. Glavatičići (UP 23)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **2809/281 K.O. Glavatičići**, koji glase:

Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/20-572 od 05.06.2020. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **2809/281 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 0303-18470/19 od 20.05.2020. godine.

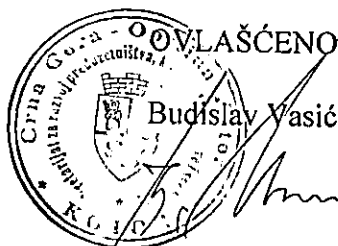
Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

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





LSL TRASTE

PLAN - 2015.

BROJ URBANISTICKE PARCELE	NAMJENA URB. PARCELE	CJELINA	POVRšina URB. PARCELE (m ²)	MAKS. SPRATNOST OBJEKTA	MAKS. POVRšina POD OBJEKTOM (m ²)	MAKS. UKUPNA BGP (m ²)	MIN. OZELENJENIH POVRšina NA PARCELI (m ²)	MIN. % OZELENJENIH POVRšina NA PARCELI	MAKS. % POKRIVENOSTI PARCELE POD PARTERNIM UREDJENJEM	BROJ LEŽAJEVA	INDEKS IZGRADJENOSTI - I	INDEKS ZAUSETOSTI - Z	NAPOMENA
UPT12	T2-VILE		4453	Su+P+1	450	670	3085	69	21	6	0,15	0,19	
UPT13	T2-VILE		2919	Su+P+1	300	445	1819	62	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		2862	Su+P+1	270	410	1512	57	33	6	0,15	0,10	
UPT17	T2-VILE		6116	Su+P+1	600	795	4618	75	15	6	0,13	0,10	
UPT18	T2-VILE		7108	Su+P+1	560	745	5520	78	14	6	0,10	0,08	
UPT19	T2-VILE		5908	Su+P+1	410	545	4616	78	15	8	0,09	0,07	
UPT20	T2-VILE		5469	Su+P+1	370	490	4309	79	14	6	0,09	0,07	
UPT21	T2-VILE		5096	Su+P+1	380	505	3537	89	23	8	0,10	0,07	
UPT22	T2-VILE		5447	Su+P+1	350	560	4290	79	15	6	0,10	0,06	
UPT23	T2-VILE		5435	Su+P+1	415	630	4100	75	17	6	0,12	0,08	
UPT24	T2-VILE		5416	Su+P+1	455	645	4000	75	18	6	0,12	0,08	

Monicep, Kotor