

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, <u>0303 – 333/20-14379</u></p> <p>Kotor, 30.12.2020.</p>	
<p>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, 44/18; 63/18; 11/19; 82/20 i 116/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18), podnijetog zahtjeva Laurenio Montenegro doo Podgorica koga zastupa Sergey Bormatov punomoćnika firme "Društvo za turizam i investicije K.P.M. Limited doo" Podgorica izdaje:</p>	
<p>3</p> <p style="text-align: center;">URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
<p>4</p> <p style="text-align: center;">za <u>izgradnju objekata</u> na kat.parc. 1168/9 KO Krimovice u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)</p>	
<p>5</p> <p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	LAURENIO MONTENEGRO DOO PODGORICA
<p>6</p> <p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Na predmetnoj kat. parc. 1168/9 KO Krimovice prema prepisu LN br 529 nema izgrađenih objekata i predmetna kat parc se vodi kao šume 4. klase i u vlasništvu firme površine 26774m2.</p>	
<p>7</p> <p>PLANIRANO STANJE</p> <p>7.1. Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u zoni područja od posebnog prirodnog značaja D2 – T2, u odmaku od 100-1000m, a manjim dijelom od 927m2 ulazi u odmak od 100m2. Na ovim površinama se izvan postojećih naselja mogu planirati isključivo kompleksi i objekti za smještaj turista sa pratećim sadržajima, a u skladu sa iskazanim smjernicama po osnovnim namjenama. Na ovim površinama ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.)</p>	
<p>7.2. Pravila parcelacije</p> <p>Predmetnu lokaciju čini kat parc. 1168/9 KO Krimovice u površini od 26.774m2. Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat; Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije. Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su: 1) oblik i veličina parcele; 2) namjena parcele; 3) regulaciona linija;</p>	

- 
 4) građevinska linija;
 5) vertikalni gabarit;
 6) horizontalni gabariti;
 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata;
 8) uslovi za energetsku efikasnost objekata;
 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:

1. kada urbanistička parcella nastaje od postojeće katastarske parcele i
2. kada urbanistička parcella nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.

Urbanistička parcella mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

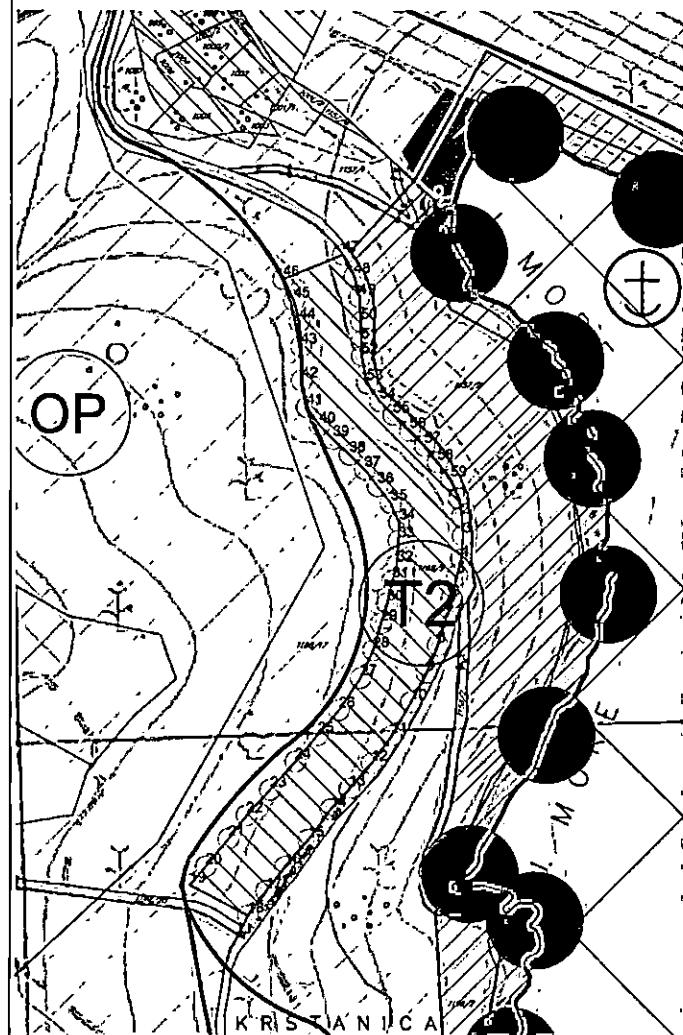
Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjeno preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta. Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cijelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije.

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m².

Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz Plana.

Zauzetost objekta na parcelli za predmetnu lokaciju mora biti manja od 25%, a indeks izgrađenosti manji od 0,3, dok je maksimalna spratnost objekta P+1+Pk. Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 30-40%.

Koordinate predmetne lokacije:



taka	U	H
1	6565137.36	4682007.04
2	6565139.61	4681993.44
3	6565140.55	4681978.65
4	6565139.16	4681960.48
5	6565135.93	4681948.00
6	6565131.79	4681930.21
7	6565127.18	4681914.73
8	6565121.12	4681894.21
9	6565112.59	4681872.96
10	6565100.59	4681850.31
11	6565085.51	4681824.20
12	6565070.26	4681802.71
13	6565053.17	4681783.06
14	6565038.61	4681766.88
15	6565021.44	4681743.44
16	6565003.40	4681722.39
17	6564988.76	4681703.49
18	6564974.80	4681684.76
19	6564929.83	4681708.21
20	6564942.05	4681722.60
21	6564959.69	4681743.98
22	6564973.85	4681762.12
23	6564992.01	4681782.15
24	6565011.44	4681803.95
25	6565028.66	4681824.68
26	6565044.95	4681844.04
27	6565061.74	4681869.02
28	6565071.27	4681890.35
29	6565077.33	4681910.87
30	6565081.94	4681926.35

Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izradnji oblekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18) definisana je lokacija za građenje:

"Lokacija za gradenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smiernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi vise urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Lokacija je privredna namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije.

Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije.

Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - **jedinica građevinskog zemljišta**.

Shodno čl.13,stav 1 tačka 2 Pravilniku o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", broj 44/18) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

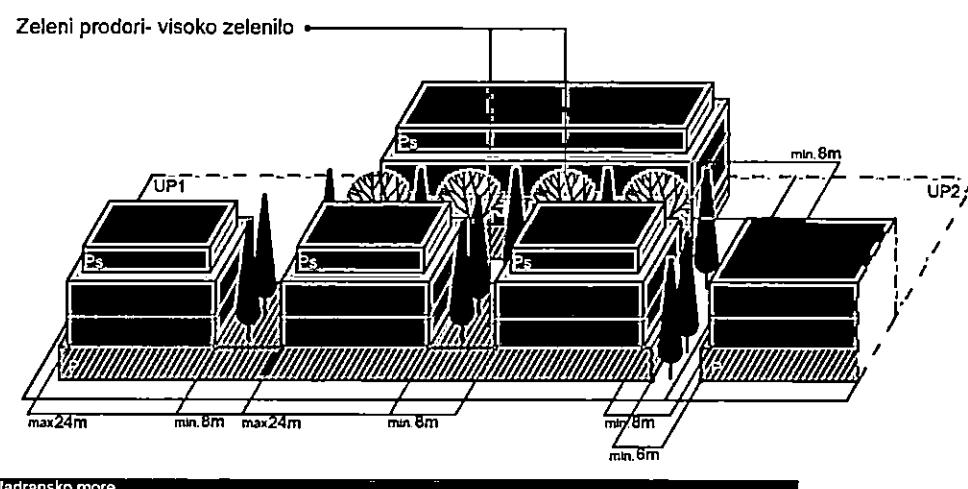
PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnosti koristiti za sadnju visokog zelenila.

Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

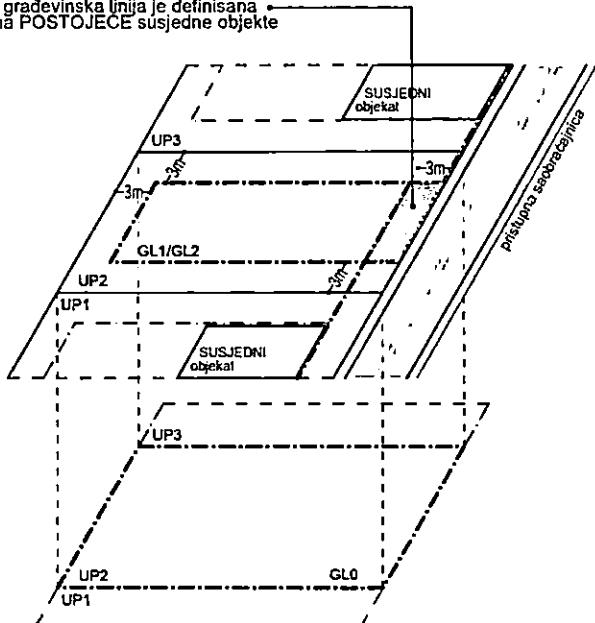
Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m.

Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.



7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orientisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu

parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnu i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje grad. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonom dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

8 PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠТИTU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. List SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor


fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seismološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

Žaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije 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 i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91)

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predviđi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektom zadatkom.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnositelj zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenju principa povezanosti i neprekidnosti.

Osnovni cilj pejzažnog uređenja planskog zahvata je:

- pejzažna rekonstrukcija semiurbanog tkiva,
- revitalizacija narušenih površina i izgradnja novih ubanih sadržaja,
- umrežavanje slobodnih i zelenih površina u jedinstven sistem.

Zelenilo hotela i turističkih naselja treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija, turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od

gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.

11. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.UP/I-05-518/2020 od 19.novembra 2020.god i Rješenje o konzervatorskim uslovima UP/I-05-218/2020 od 23. decembra 2020.god

Predmetna lokacija se nalazi u zoni “**područja nove gradnje**“ (*Uvala Žukovica, Zagorski Pijesak, Bigova, Platamuni*) za koju veže **MJERE VII:**

- Novi objekti se ne smiju graditi na vrhovima brda, linijama horizonta i na poljoprivrednom zemljištu
- Novu gradnju planirati samo na mjestima gdje je već započeta (Zagorski pjesak, Žukovica...) kako bi se novim planskim rješenjima ublažile negativnosti neplanski podignutih naselja; sačuvati od svake gradnje siluete brda padina i linije horizonta.

Za predmetnu lokaciju nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA).

Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštaje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

12. USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).

13. USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

-

14. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

Predmetna lokacija se nalazi u području uslovne gradnje – moguća je izgradnja objekata sa ograničenjima u visini i položaju samog objekta (neophodna saglasnost Agencije na tehničku dokumentaciju).

15. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

-

16. MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Moguća je fazna izgradnja i predvidjeti je projektnom dokumentacijom

17. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Sastavni dio UT uslova su uslovi EPCG

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Predmetna lokacija se priključuje na saobraćajnu infrastrukturu, preko planirane lokalne saobraćajnice.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl. list CG", BR 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl. list CG" br 33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl. list CG" br. 41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl. list CG" br 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl. list CG br 52/14)

18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG" br 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19 POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

-

20 URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	kat parc 1168/9KO Krimovice – T2
Površina urbanističke parcele	površina kat parc 26.774m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	<25%
Maksimalni indeks izgrađenosti	<0,3
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<8,032m ²

Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovље, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BGP-a. - Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom
--------------------------------------	--

ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovila/ krova.

Potkrovilo (Pk) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovila ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovila i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maximalna 80% površine etaže ispod.

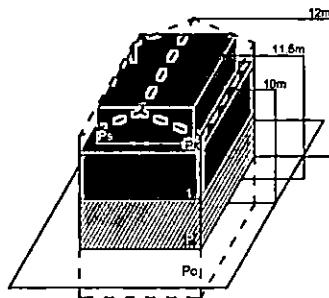
U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.

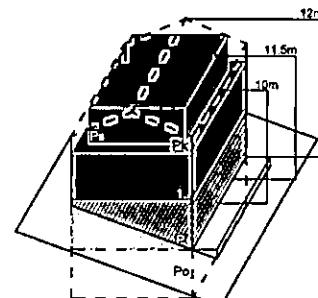
Za spratnost $P+1+Pk$, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovilo ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteren + 1 etaža ili prizemlje +1 etaža.

$P+1+Pk$

Objekat na ravnom terenu
Ps - max. 80% etaže ispod



Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod



Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;

za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;

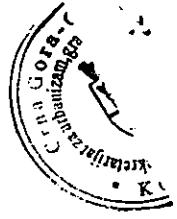
za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;

za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;

za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.



Maksimalna visinska kota objekta	<p>Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do slijemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelišanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.</p> <p><i>Predmetna lokacija se nalazi u području uslovne gradnje – moguća je izgradnja objekata sa ograničenjima u visini i položaju samog objekta (neophodna saglasnost Agencije na tehničku dokumentaciju)..</i></p>
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<p>Broj parking mesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:</p> <p>Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);</p> <p>Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);</p> <p>Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);</p> <p>Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);</p> <p>Najmanje 5% parking mesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).</p>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.</p> <p>Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.</p> <p>Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.</p>

RAL	901	902	903	905	908	909	1013	7002	7055	7057
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------

eporučene boje RAL

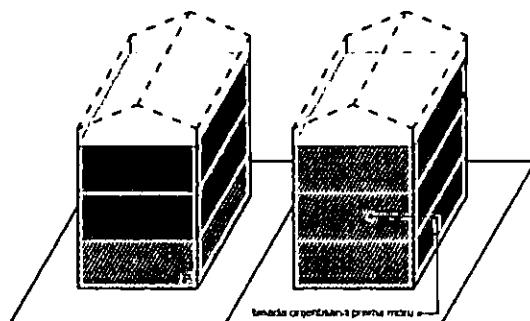
Pr



9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047

preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cijelokupne površine fasade objekta.

min 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivелацију terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojane materijale;
- nije dozvoljeno ogradijanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesto). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri

izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene baštne odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčev zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.



Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčeve zracenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:

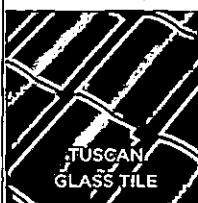
- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
 - Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.
- Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
- Orientaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
 - Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prođor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
 - Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prođor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
 - Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
 - Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
 - Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korištenje sunčeve energije i dr.
 - Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema
 - Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoći ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvatanje svjetla.

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.



Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a



cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.

21 **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.

22 **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Šaulačić master ing arh

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Tijana Čađenović, dipl. prav

23 **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

VD SEKRETARKA

Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh

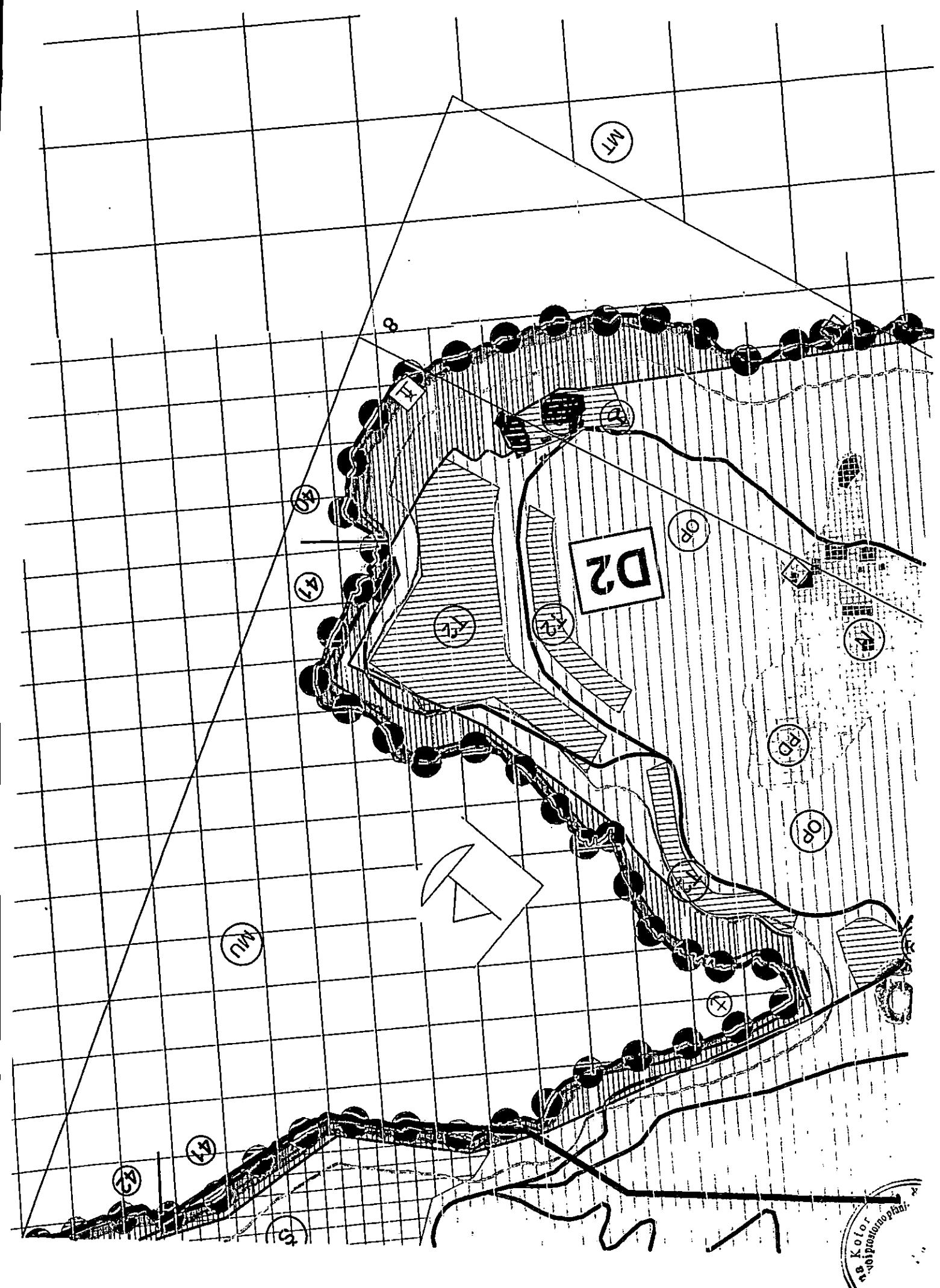
24 **M.P.**



potpis ovlašćenog službenog lica

25 **PRILOZI**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana





PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:
„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081
Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

Prilog:

PLAN NAMJENE POVRŠINA

Obradivač:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE

IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020.
Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.

Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07a

LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- (N) NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:

- (T1) HOTELI (T2) TURISTIČKA NASELJA
- (T3) ODMARALIŠTA I KAMPOVI (T4) ETNO SELA (U) UGOSTITELJSTVO
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- (P1) POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- (P2) DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- (S1) ŠUME
- (S2) ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- (S3) POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- (S4) SPORT I REKREACIJA
- (S5) GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- (M1) POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIEKE I BUJIČNI TOKOVI
- (O1) OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- (MS) LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- ■ LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
- CEZURA FLEKSIBILNO
- CEZURA STROGO
- (L) LOKACIJA ZA MARIKULTURU

PREKOGRANIČNA SARADNJA

- ↔ IZMEDU OPŠTINA

KULTURNA DOBRA

- ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)
- (M) MEDJUNARODNI ZNAČAJ
- STARI GRAD
 - ▲ CIVILNA ARHITEKTURA
 - ▲ SAKRALNA ARHITEKTURA
 - ▲ FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

PRIRODNA BAŠTINA

- (NP) NACIONALNI PARK LOVCEN



- Javni poziv za ugovor o usluzi
- D1** ZONE UNUTAR ZASTICENIH CJELINA - UNESCO
D2 ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
D3 ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI
D4 ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
D5 OSTALE TURISTIČKE ZONE

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 1** IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
- 2** MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDJENIH PRAVA
- 3** MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
- 4** MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
- 5** MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
- 6** MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- 7** MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8** MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
- 9** BEZ ADAPTACIJE
- 10** USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT**
- BRZA SAOBRAĆAJNICA**
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE**
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA**
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA**
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA**
- LOKALNI PUT**
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA**
- EUROVELO 8**
- ŽIČARA**
- RASKRŠĆE puteva u dva nivoa**
- MOST**
- TUNEL**
- PLOVNI PUT**
- MEDJUNARODNA LUKA**
- LOKALNA LUKA**
- MARINA**
- SIDRIŠTE**
- KRUZER TERMINAL**
- TRAJEKT**
- SVJETIONIK**
- GRANIČNI POMORSKI PRELAZ**
- HELIODROM**

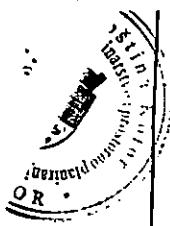
LEGENDA AERODROMA TIVAT

- 1.** PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRaju GRADITI U OVOJ ZONI)
- 2.** PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
- 3.** PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L.
ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51.1 M M.S.L.
- 4.** PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M.M.S.L.
ZA OBJEKTE PREKO 51.1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU

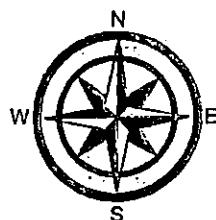






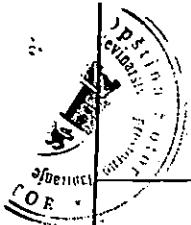


PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:	Obradivač:
 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: Odluka br. „SLCG“ br. 82/18 broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	Faza: PREDLOG PLANSKOG DOKUMENTA
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog: Područje: Grbalj, Kavač, Mirac - mјere zaštite - preklop sa planiranim građevinskim površinama	Datum: jul 2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 08b3

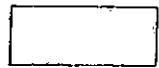
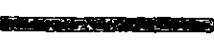


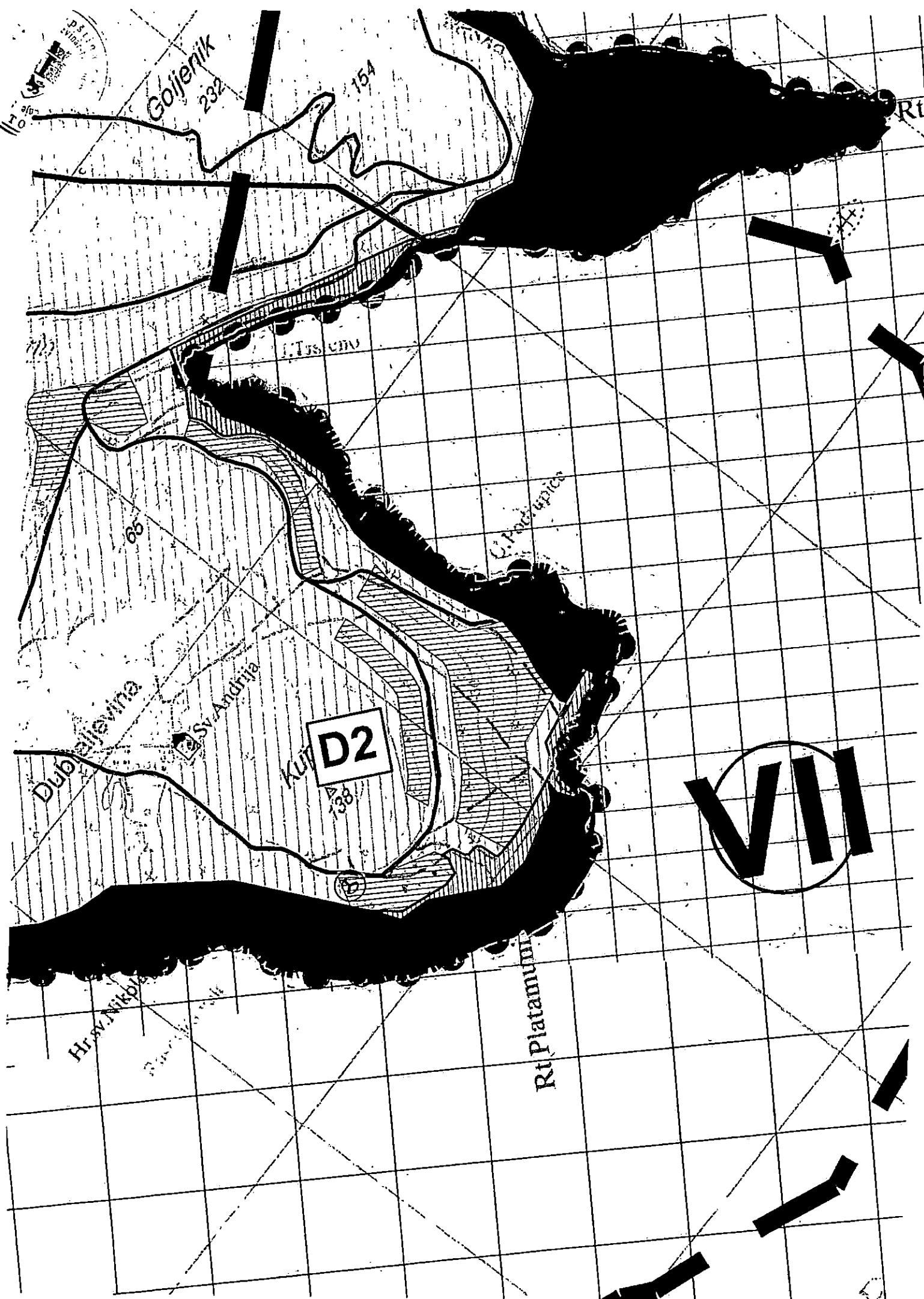


LEGENDA

-  GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POVRŠINE ZA GROBLJA
-  POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
-  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

MJERE - LEGENDA

-  Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom
-  Mjere II - zona izuzetnih prirodnih vrijednosti
-  Mjere III - prirodni pejzaž
-  Mjere IV - Savremena urbanizacija ruralnih cjelina
-  Mjere V - Privredno uslužna zona
-  Mjere VI - Majdani za eksploataciju kamena
-  Mjere VII - Mogućnost novogradnji
-  Granica Opštine Kotor
-  Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Svjetska baština)
-  Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Bafer zona)





PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:	Obradivac:
 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: Odluka br., „SLCG“ br. 82/18 broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	Faza: PREDLOG PLANSKOG DOKUMENTA
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog: PLAN PREDJELA	Datum: jul 2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07c



LEGENDA

PLAN PREDJELA

-  33.2 Područja karaktera predjela
-  Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli
-  Izuzetno vrijedni predjeli - kulturni pejzaž
-  Izuzetno vrijedni agrikulturni predjeli
-  Urbano zelenilo
-  Sportsko rekreativne površine

 Tačke i potezi značajni za panoramske vrijednosti predjela

 Zeleni koridori (uz saobraćajne pravce, Lungo mare)

 Vizuelne ose

SANACIJA

-  Oštećeno tlo erozijom - bioška rekultivacija
-  Oštećeni prirodni i kulturni pejzaž

 CEZURA FLEKSIBILNO

 CEZURA STROGO

OPŠTA NAMJENA PROSTORA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  ● ● ● GRANICA OBUVATVA PUP-a
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
-  OBALNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
-  DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  ŠUME
-  ZAŠTIĆENA PODRUČJA
-  POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SPORT I REKREACIJA



-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
 -  POVRŠINA MORSKOG DOBRA
 -  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
 -  POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
 -  POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
 -  PJEŠAČKE POVRŠINE
 -  STJENOVITA OBALA
 -  PLAŽE
 -  POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
 -  POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
 -  KONCESIONA PODRUČJA
 -  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POJ. JA

ZAŠTITA PRIRODE

 Zaštićena područja

- 1) Sastojina lovora i oleandra iznad vrela Sopot kod Risna
 2) Prirodni rezervat kraških vrela rijeke Škurde i male Škurde

Potencijalna zaštićena prirodna područja

Park prirode:

I Orijen,
II Vrmac

Spomenici prirode:

III Morinjski zaliv

IV Šume kestena i lovora (Lauro-Castanetum sativae) na Kostaniči

V Šume kestena i lovora (Lauro-Castanetum sativae) na Stolju

VI Kanjon rijeke Ljute.

Zaštićeno područje u moru: VI Kanjon rijeke Ljute

VII Zona od Rta Trašte do Platamuna

POTENCIJALNA ZAŠTIĆENA PRIBODNA PODRUČJA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
 - BRZA SAOBRAĆAJNICA
 - ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
 - MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
 - ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
 - REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
 - LOKALNI PUT
 - ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
 - EUROVELO 8
 - ŽIČARA
 - ☒ RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
 - MOST
 - TUNEL



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-1503/20

Datum: 30.09.2020.



Katastarska opština: KRIMOVICE

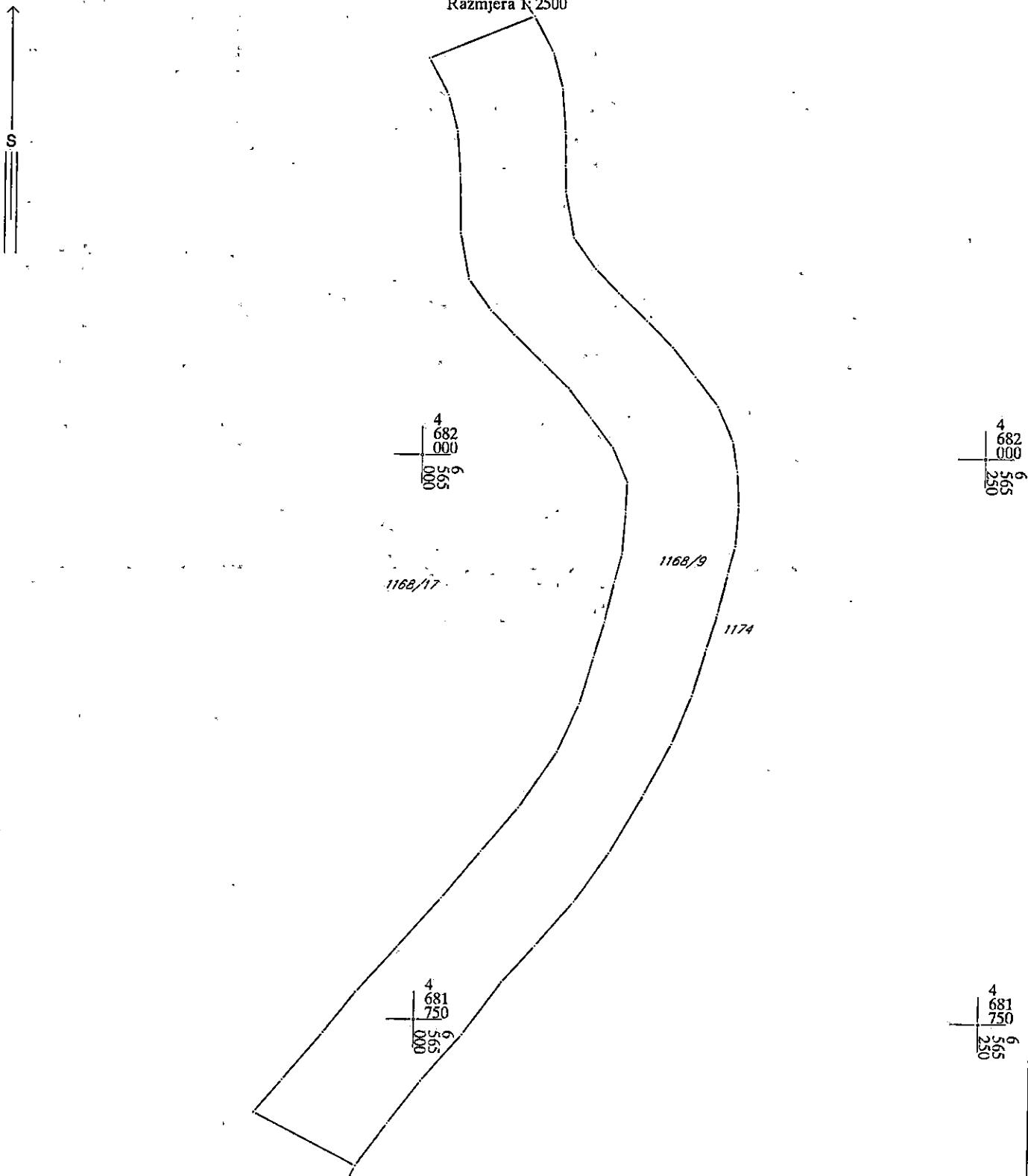
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4

Parcela: 1168/9

KOPIJA PLANA

Razmjera N 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE



PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

95000000318



106-919-6441/2020

Broj: 106-919-6441/2020
Datum: 28.09.2020.
KO: KRIMOVICE

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 JOKIĆ ANA, TIVAT, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 529 - 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
1157	1	4 7		TRSTENA	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		866	0.00
1157	1	4 7		TRSTENA	Sume 4. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		8081	4.04
1159	1	7 15		PLATAMUNI	Sume 4. klase KUPOVINA		265014	132.51
1168	9	4 15		PLATAMUNI	Sume 4. klase KUPOVINA		26774	13.39
Ukupno							300735	149.93

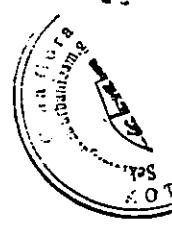
Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002398435	PRE.ZA TUR.I INVE.K.P.M.LIMITED D.O.O PODGORICA UL.SLOBODE BR.16/10 Podgora	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1157	1		1	Nekategorisani putevi	18/01/2017 9:33	Pravo službenosti Pravo službenosti prolaza-izgradnje prilaznog puta na kat. parc.1157/1,1157/2 K.o.Krimovice i kat.parc.538/5,538/6 K.o.Višnjevo u korist objekta broj 1 na kat. par. 1157/3 ko Krimovice

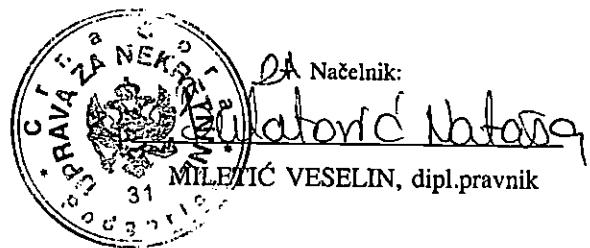






CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

GRADSKO DIOĆE KOTOR

Primljeno:

Adresa: Palata Drago 336 Stari grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
www.spomenici@t-com.me

Organizacioni jedinicu	Jedinstveni klasifikacioni broj	Red.	Prilog	Vrijednost
03 333	114379			

Br:UP/I-05-518/2020

19.novembar.2020.

25.11.20

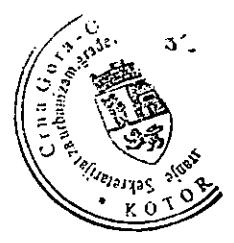
**Sekreterijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje
Opština Kotor**

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor je postupajući po Zahtejvu Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-14379 od 08.10.2020.godine, dostavljenog dana 12.10.2020.godine i zavedenog pod brojem UP-05-518/2020, za davanje mišljenja za potrebe sprovođenja postupka Projedinačne procjene uticaja na baštinu za izgradnju turističkih objekata na kat. parc. 1168/9 KO Krimovica, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20). Uprava je nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sljedeće:

- Predmetna lokacija se nalazi u jugoistočnom dijelu katastarske opštine KO Sutvara i predstavlju integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Mogućnost novogradnji*.
- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni područja od posebnog prirodnog značaja D2-T2. Predmetna lokacija za izgradnju turističkih objekata na kat.parc. 1168/9 KO Krimovica ukupne je površine 26.774m². Zauzetost objekta na parceli mora biti manja od 25%, a indeks izgrađenosti manji od 0,3, dok je maksimalna spratnost objekta P+1+Pk. Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je 30-40%. Bruto građevnska površina objekta mora biti manja od 8.032m²;
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mјere:

MJERE VII – PODRUČJA NOVE GRADNJE

- *Novi objekti se ne smiju s graditi na vrhovima brda, linijama horizonta i na poljoprivrednom zemljištu;*
- *Novu gradnju planirati samo na mjestima gdje je već započeta (Zagorski pjesak, Žukovica...) kako bi se novim planskim rješenjima ublažile negativnosti neplanski podignutih naselja; sačuvati od svake gradnje siluete brda padina i linije horizonta posebno na prostoru Krimovice;*



- *Predvidjeti očuvanje karaktera zapadne obale uvale Bigova, kao i padina brda naspram sela Bigove kao kompleks zelenila;*
 - *Nove objekte planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu - odabirom mesta, organizacijom prostora, oblikovanjem, odabirom materijala i poštovanjem mjerila (volumen objekta);*
 - *U arhitektonskom izrazu tradicionalne elemente interpretirati, a ne kopirati;*
 - *Za fasade predvidjeti neutralne i nenametljive boje.*
-
- Uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da se Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju turističkih objekata na kat. Parc. 1168/9 KO Krimovica, prema PUP-u opštine Kotor, može uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova koji će sadržati i predlog sanacionih mjera za izgradnju na predmetnoj lokaciji.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja planiranog razvoja na kulturnu baštinu (HIA), za izgradnju turističkih objekata na kat. Parc. 1168/9 KO Krimovica, prema PUP-u opštine Kotor, uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

DIREKTOR
dipl.ing. arch Božidar Božović







Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA

Građanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

www.spomenici@t-com.me

Primljeno:	28.12.2020			
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-333/20	14349			

Br:UP/I-05-518/2020

23.decembar.2020.

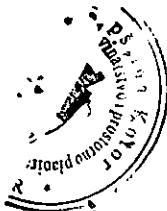
Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br. 03-333/20-14379-1 od 04.12.2020.godine, dostavljenog dana 08.12.2020.godine i zavedenog pod brojem UP-05-518/2020-4, za potrebe izdavanja konzervatorskih uslova koji su dio urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkih objekata na kat. parc. 1168/9 KO Krimovica, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20), a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju turističkih objekata na dijelu kat. parc. 1168/9 KO Krimovica, prema PUP-u opštine Kotor

- Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina Grblja. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
- Novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu, tradicionalne elemente interpretirati, a ne kopirati, i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala, zasnovanih na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata i prostorne matrice postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju;
- Novi objekti se ne smiju s graditi na vrhovima brda i linijama horizonta;
- Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju, kao i na proučavanjima ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina Grblja koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;





- U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje, zagasite i tamnije tonove koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
- U okviru uređenja terena, u mogućoj mjeri, predvidjeti očuvanje ambijentalnih karakteristika predmetne parcele (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju i sl.). Radi vizuelne sanacije i unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom. Na svim slobodnim površinama predmetne parcele formirati koncentracije autohtonog zelenila.
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br: 03-333/20-14379-1 od 04.12.2020.godine, dostavljenog dana 08.12.2020.godine i zavedenog pod brojem UP-05-518/2020-4, za potrebe izdavanja konzervatorskih uslova koji su dio urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije **za izgradnju turističkih objekata na kat. parc. 1168/9 KO Krimovica**, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop.-95/20). Uprava je nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrdila sljedeće:

- Predmetna lokacija se nalazi u jugoistočnom dijelu katastarske opštine KO Sutvara i predstavlju integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Mogućnost novogradnji*.
- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni područja od posebnog prirodnog značaja D2-T2. Predmetna lokacija za izgradnju turističkih objekata na **kat.parc. 1168/9 KO Krimovica** ukupne je površine 26.774m². Zauzetost objekta na parceli mora biti manja od 25%, a indeks izgrađenosti manji od 0,3, dok je maksimalna spratnost objekta P+1+Pk. Minimalni procenat ozelenjenjenosti na nivou parcele je 30-40%. Bruto građevniska površina objekta mora biti manja od 8.032m²;
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE VII – PODRUČJA NOVE GRADNJE

- Uprava za zaštitu kulturnih dobara je aktom UP-05-518/2020-3 od 19.11.2020. godine zaključila da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) **za izgradnju turističkih objekata na kat.**





parc. 1168/9 KO Krimovica, prema PUP-u Kotor, uz obavezu poštovanja Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se Konzervatorski uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkih objekata na kat. **parc. 1168/9 KO Krimovica** prema PUP-u opštine Kotor

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu. 103. Stav. 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.





Crna Gora
Opština Kotor
Sekretariat 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: 1604-319/21-2

Kotor, 14.01.2021.godine

Sekretariat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboraćaj 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 KPM Limited DOO za gradnju objekta na kat par **1168/9 K.O. Krimovice**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **1168/9 K.O. Krimovice** koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

Obrázloženje

Sekretariat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/21-2 od 12.01.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **1168/9 K.O. Krimovice** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo I stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 03-333/20-14379 od 30.12.2020. 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 uplaćenoj administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

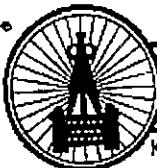
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

- 1.INVESTITORU
- 2.Vodnoj knizi
- 3.Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić



"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.vodovokotor.com

Kotor, _____.2020.god.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSCU
"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR"

Broj 16

Kotor, 13.01.2021. god.

Broj

Za: Sekretariat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opština Kotor

PREDMET: Odgovor na Vaš dopis broj:03-333/20-14379 od 31.12.2020. god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 07 od 04.01.2021. godine).

Na Vaš zahtjev, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima (UT uslovi br. 0303-333/20-14379 od 30.12.2020.god. izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor) neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objektana kat.parc. 1168/9 KO Krimovice u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl. List CG"- br 95/20), 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.

Prema Vašem dopisu zainteresovana lice – Laurenio Montenegro doo Podgorica

Za službu razvoja:

Bujisić Miodrag
spec.sci građ.

Tehnički direktor:

Đurišić Miljana
dipl.ing.građ.

Ovlašćeno lice:

Magud Ivo
dipl.hecc.



DOSTAVLJENO:

- Arhivi,
- Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opština Kotor



X 12
(D3)
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

UP/I Br: 1606-341/21-3

Kotor, 11.01.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG-opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl.list CG"-opštinski ptopisi 46/19) i PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“, broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. 1168/9 KO Krimovice u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20) koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrsnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
 - Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);

- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mesta.

Najmanje 5% parking mesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

9. Parking mesta u zavisnosti od ugla parkiranja (30° , 45° , 60° , 90°) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
10. Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja;
11. Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;
12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasije vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Sekretariat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/21-3 od 04.01.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat. parc. 1168/9 KO Krimovice u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 03- 333/20 – 114379 od 30.12.2020. godine.

Na osnovu gore navedenog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 5,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim takсama, naplaćena je.

Dostavljeno:

- 1 Naslovu x 4
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi

