

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

SPIC

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj: <u>0303 – 20534/21</u> Kotor, 18.02.2022.god.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17 i 44/18; 63/18, 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbi o Izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 141/21), i podnijetog zahtjeva privrednog društva BIGOVA BAY doo iz Kotora izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za izgradnju turističkog objekta-T2-vile (blok za izgradnju grupacije vila), na urbanističkoj parceli UPB22 , koju čini dio katastarke parcele 2809/292 KO Glavatičići , u zahvatu Izmjena i dopuna DSL Sektor 38 Bigova ("Sl.list CG"- br. 45/15).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	BIGOVA BAY DOO KOTOR
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Predmetna urbanistička parcela UPB22 se sastoji od dijela katastarske parcele 2809/292 KO Glavatičići . Uvidom u grafički prilog- Postojeća namjena površina, Izmjena i dopuna DSL Sektor 38 Bigova, evidentirano je na predmetnoj parceli ne postoje već izgrađeni objekti. Uvidom u list nepokretnosti br. 378, utvrđeno je da se kat. parc. 2809/292 KO Glavatičići, vodi kao "šuma 4. klase" u površini od 170013m2.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Namjena predmetne lokacije: površine za turizam, T2- VILE (blok za izgradnju grupacija vila). Vile ovim planom 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. 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 namijenjena jednom korisniku / porodici. Usluge vezane za potrebe servisiranja i održavanja vile po potrebi može da obavlja centralni hotelski operater. Planirana kategorija vile je pet ili više zvjezdica, shodno Pravilniku o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", broj 36/18). Vile su jedinstveni objekti i nije predviđeno njihovo etažiranje.	

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela 22 (UPB22) se nalazi na dijelu katastarske parcele 2809/292 KO Glavatičići. Predmetna urbanistička parcela predstavlja blok za izgradnju grupacije vila. Površina urbanističke parcele je 52760 m² sa koeficijentom zauzetosti 0,11 i koeficijentom izgrađenosti 0,14, a dozvoljena spratnost objekata je **Su+P+1**. Maksimalna površina pod objektom 5690 m², a maksimalna ukupna BGP 7575 m².

Prije izgradnje ove grupacije vila, a u cilju definisanja pripadajuće okućnice-parcele svakog objekta dozvoljeno je vršiti (pre)parcelaciju navedenih urbanističkih parcela – blokova, a u skladu sa sljedećim uslovima:

- Minimalna veličina novoformirane parcele je 2200 m².
- Broj novoformiranih parcela ne smije da bude veći od planom definisanog maksimalnog broja podparcela koje se mogu formirati za svaku od navedenih UP
- Parcela treba da bude približno pravilnog (pravougaonog) oblika
- Parcela mora imati direktan pristup na saobraćajnicu

Maksimalan broj podparcela koje se mogu formirati u okviru urbanističke parcele – bloka- UPB22 je 4 (četiri).

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 a prema sledećoj tabeli:

Maksimalni broj objekata na parceli:

Veličina parcele (m ²)	Maksimalan dozvoljen broj objekata na parceli	Maks. BGP jednog smještajnog objekta (m ²)
2200 – 16 000	1 smještajni objekat (vila) 1 pomoćni objekat uz bazen 1 vrtni paviljon (gazebo)	planom definisana BGP
16 000-50 000	2 smještajna objekta (vile) 2 pomoćna objekta uz bazen 2 vrtna paviljona (gazebo)	2000
>50 000	3 smještajna objekta (vile) 3 pomoćna objekta uz bazen 3 vrtna paviljona (gazebo)	3000

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: **40739 m² (77%).**

Maksimalna pokrivenost parcele pod parternim uređenjem je: **12%.**

U svrhu parternog i pejzažnog uređenja dozvoljeno je predvidjeti:

- potporne zidove
 - dozvoljeni materijal: lokalni prirodni kamen, maksimalna visina zidova je 4,0 m (u izuzetnim slučajevima sa manjom dužinom visina može biti 5,0m);
 - ukoliko je potreban viši zid, uraditi terasaste podzide sa površinama za sadnju rastinja
- manje vodene površine na parceli koje obezbjeđuju adijabatsko hlađenje
- kose liftove za povezivanje zone glavne zgrade sa zonom bazena; lift treba da bude

implementiran u koncept pejzažnog uređenja (odmorišta, paviljoni...)

- pergole – sačinjene od uskih stubova od prirodnog kamena i drvenih greda
- dozvoljena je izgradnja vidikovca – vrtних 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;
- dozvoljena je izgradnja bazena i pomoćnog objekta uz bazen (za smještaj neophodne tehnike i vrtnog mobilijara) – kada je teren u zoni bazena strm ovi objekti treba da budu zidani u vidu suterenskih ili podrumskih objekata sa eventualno jednom vidljivom fasadom. Ukoliko teren u zoni oko bazena ravan, ovi objekti mogu biti i nadzemni (1 etaža) ali samo u zonama iznad 70m od obale.
- direktni pristup obali sa privatnih parcela
- pristup obezbijediti stepenicama integrisanim u kamenu maksimalne širine 1m,
- materijal: prirodni kamen i drvo,
- metalna ograda stepenica treba da bude obojena u boju anthracita ili od specijalno obrađenog metala „burnished steel“.
- nije dozvoljena upotreba nerđajućeg čelika;
- male plaže - platforme za kupanje u području prirodne stjenovite obale:
- maksimalne površina jedne kupališne zone – pojedinačne plaže je 15 m² ;
- ukupna površina svih kupališnih zona po parceli (koja ima pristup na obalu) iznosi 50 m²
- platforma za kupanje mora biti napravljena od prirodnog kamena ili drveta;
- dozvoljeno je ograđivanje parcele ka ulici i to zidovima od prirodnog kamena visina zida maks. 60 cm, širina maks. 60 cm;
- ograđivanje između privatnih parcela-bočnih i zadnje granice parcele, u principu nije dozvoljeno ali se može predvidjeti samo u slučaju potrebe za većom bezbjednošću
- ukoliko se ovakvo ograđivanje predvidi metalne žičane ograde duž granice između dvije parcele moraju biti nevidljivo integrisane u očuvanom pojasu postojeće makije
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela duž granice prema morskoj obali
- nije dozvoljeno predvidjeti ograde od bodljikave žice

7.3. 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 potpornih 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: <4.000 m² : 5,0 m za fasadu dužine ≤9,0 m i 10,0 m za fasadu dužine >9,0 m;

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

veličina parcele: >16.000 m² : 20,0 m za fasadu dužine ≤9,0 m i 50,0 m za fasadu dužine >9,0 m;

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

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

veličina parcele <4.000 m²: 5,0 m;

veličina parcele <16.000 m²: 10,0 m;

veličina parcele >16.000 m²: 20,0 m;

Minimalna udaljenost fasade sa prozorskim otvorima od bočne granice parcele:

veličina parcele <4.000 m²: 10,0 m;

veličina parcele <16.000 m²: 15,0 m;

veličina parcele >16.000 m²: 30,0 m;

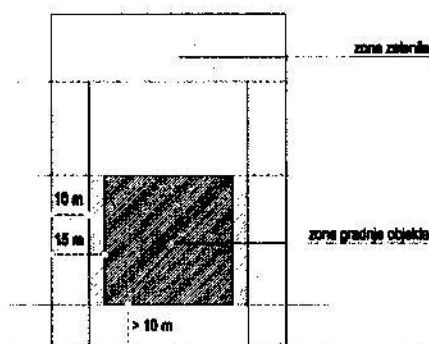
Minimalna udaljenost spoljašnjih terasa i bazena od granice parcele:

veličina parcele <4.000 m²: 5,0 m;

veličina parcele <16.000 m²: 10,0 m;

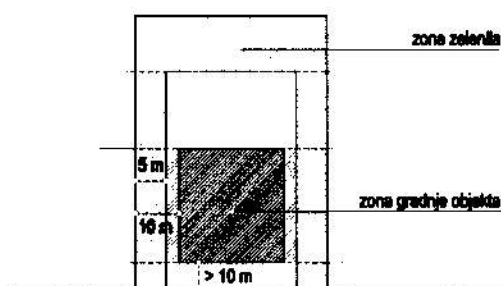
veličina parcele >16.000 m²: 20,0 m;

Zoniranje parcele i ilustrativni prikaz minimalnih rastojanja



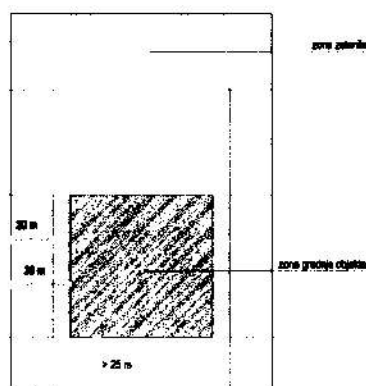
ulica

vla - parcela <16000m²



ulica

vla - parcela <4000m²



ulica

vla - parcela >16000m²

8

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

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..
- Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mjenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji.

- 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 obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.

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 međuspratnih 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 ispuna (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 izbegnu diferencijalna slijeganja;

temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu;

temeljenja delova 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 izgrađenim 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.

Izgrađeni 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 i gašenje požar („Službeni list CG“ broj 30/91).

U cilju zaštite od požara postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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 ("Sl.list CG br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana, u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Principijelni stav je da se životna sredina štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Drugim riječima da se stimuliše razvoj onih djelatnosti za koje prostor po prirodnim datostima, nasljeđu i ljudskim potencijalnim pruže optimalne uslove.

Prostorno rješenje Plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- racionalno korišćenje građevinskog područja;
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora;
- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru Plana ne ugrožavaju životnu sredinu;

Shodno Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu resorno Ministarstvo je donijelo Odluku o nepreduzimanju izrade strateške procjene uticaja za predmetni plan.

Naime, za Lokalnu studiju lokacije „Trašte“ (2011) je rađena strateška procjena uticaja na životnu sredinu i data saglasnost na Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu. Planirana namjena prostora u obuhvatu Izmjena i dopuna LSL je turizam (T2), centralne djelatnosti i zelenilo.

U obuhvatu Izmjena i dopuna LSL neće se planirati sadržaji koji nijesu predviđeni postojecom LSL, što znaci da će se vršiti samo njihova redistribucija, bez probijanja planskih parametara važeće LSL.

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 vrtno - arhitektonske elemente (staze, pergola, skulptura, vrtno 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.

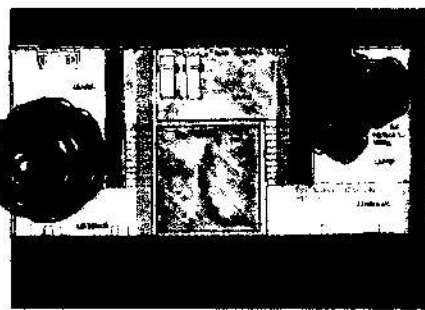
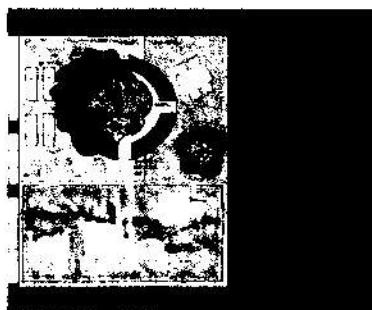
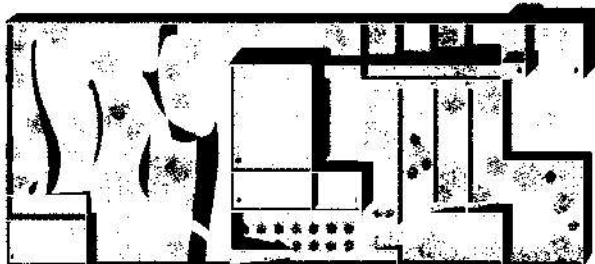
Ekološke prednosti vertikalnog ozelenjavanja i zelenila terasa:

- 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 prijatnosti, 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 vrtno-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: <i>Pistacia lentiscus</i>, <i>Laurus nobilis</i>, STABLA: <i>Ceratonia siliqua</i>, <i>Albizia julibrissin</i>, <i>Bauhinia variegata</i>, <i>Schinus molle</i>, <i>Delonix regia</i>, <i>Lagerstroemia indica</i>, <i>Eriobotrya japonica</i> (mušmula), <i>Quercus coccifera</i>, <i>Quercus ilex</i>, <i>Quercus pubescens</i>, <i>Acacia species</i>, <i>Cedrus species</i>, <i>Platanus orientalis</i> PERENE: <i>Rosmarinus officinalis</i>, <i>Lavandula angustifolia</i>, <i>Ficus pumila</i> PUZAVICE: <i>Bougainvillea</i>, <i>Wisteria</i>, <i>Parthenocissus</i>, <i>Jasminum</i>, <i>Vitis</i> ŽBUNJE I PERENE: <i>Pistacia vera</i>, <i>Nerium oleander</i>, <i>Pittosporum tobira</i>, <i>Viburnum tinus</i>, <i>Buddleja</i>, <i>Osmanthus heterophyllus</i>, <i>Euphorbia dendroides</i>, <i>Gazania</i>, <i>Tropaeolum majus</i>, <i>Eriosephalus</i>, <i>Phyllica plumose</i>, <i>Callistemon citrinus</i>, <i>Erysimum</i>, <i>Lavatera</i>, <i>Lavandula</i>, <i>Ceanothus</i>, <i>Myrtus communis</i>, <i>Osmanthus x burkwoodii</i> VOĆKE: <i>Arbutus unedo</i>, <i>Prunus dulcis</i>, <i>Olea europaea</i>, <i>Citrus limon</i>, <i>Citrus reticulata</i>, <i>Cydonia oblonga</i>, <i>Punica granata</i> ZAČINSKO BILJE: <i>Mediterransko bilje</i> (<i>Ruzmarin</i>, <i>Origano</i>, <i>Bosiljak</i>, <i>Manžuran</i>, <i>Žalfija</i>...)
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika prirode kao ni registrovanih kulturnih dobara. Sastavni dio Urbanističko- tehničkih uslova je Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-05-35/2022-3, kojim je utvrđeno da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje predmetnih objekata na lokaciji. Smještajne jedinice i vile turističkog kompleksa gabaritima i volumenima treba da prate konfiguraciju terena. 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 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, 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 Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina pješačkih staza iznosi 150cm. Savladavanje visinske razlike između pješačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.

13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	U okviru parcele dozvoljena je izgradnja bazena uz smještajni objekat (vilu), pomoćni objekta uz bazen i vrtni paviljon, shodno zadatim parametrima u dijelu maksimalnog broja objekata na parceli. Nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata kao skladišnih i servisnih prostora, već oni treba da budu smješteni 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	
17.1.	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 parceli obezbijeđen je preko planom predviđene saobraćajnice "B4".(Prilog – Plan saobraćaja). Ako je više saobraćajnica oko parcele, objekat se priključuje na onu nižeg ranga. Objekti na parceli po pravilu se priključuju na najbližu saobraćajnicu.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	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), preporuka Investitoru je da izradi 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	UPB22 (dio kat. parc. 2809/292 KO Glavatičići)
	Površina urbanističke parcele	52760 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,11
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,14

• •	Bruto građevinska površina objekata (max ukupna BGP)	7575 m ²
• •	Maksimalna spratnost objekata	Su+P+1
	Maksimalna visinska kota objekata	- površina objekta < 200m²: visina sprata 3,5<4,0m - površina objekta > 200m²: visina sprata 4,0>5,0m
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje je predviđeno u sklopu parcele, min 2 PM po parceli/vili
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja. Klimatski uslovi omogućavaju korišćenje sunčeve energije u svim oblicima, od pasivnih i aktivnih solarnih sistema do fotonaponskih ćelija, odnosno modula.

SMJERNICE ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU, POSEBNO U ODNOSU NA AMBIJENTALNA SVOJSTVA PODRUČJA

VOLUMEN I KARAKTER OBJEKTA

- oblikovanje budućih objekata predvidjeti u skladu sa lokalnom tradicijom
- objekte projektovati tako da budu jednostavnih i jasnih volumena.
- proporcije volumena treba da zadovoljavaju odnos širina : dužina = 1:1 do 1: 2
- maksimalna dužina jednog volumena je: 25,0 m a maksimalna širina 16,5 m;
- ukoliko bi objekat zbog svoje veličine trebao da bude duži tj širi treba ga podijeliti i organizovati od više manjih volumena
- pri formiranju kompozicije objekta veći broj manjih volumena postaviti tako da budu jednostavno i kompaktno organizovani
- nije dozvoljena izgradnja tornjeva na objektima niti izbačenih prozora-videnica
- minimalna širina za servisne objekte je 7,5 m

TRETMAN FASADA

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

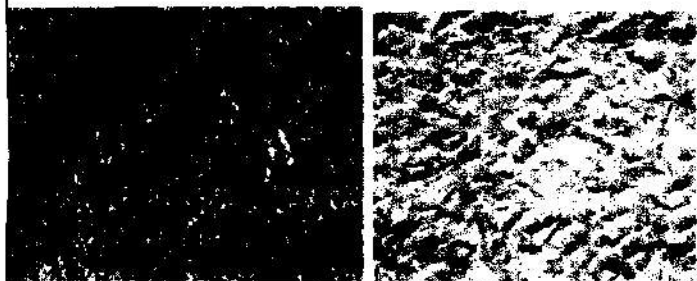
Fasadni materijali, dozvoljena je upotrebe sledećih materijala:

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

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

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

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



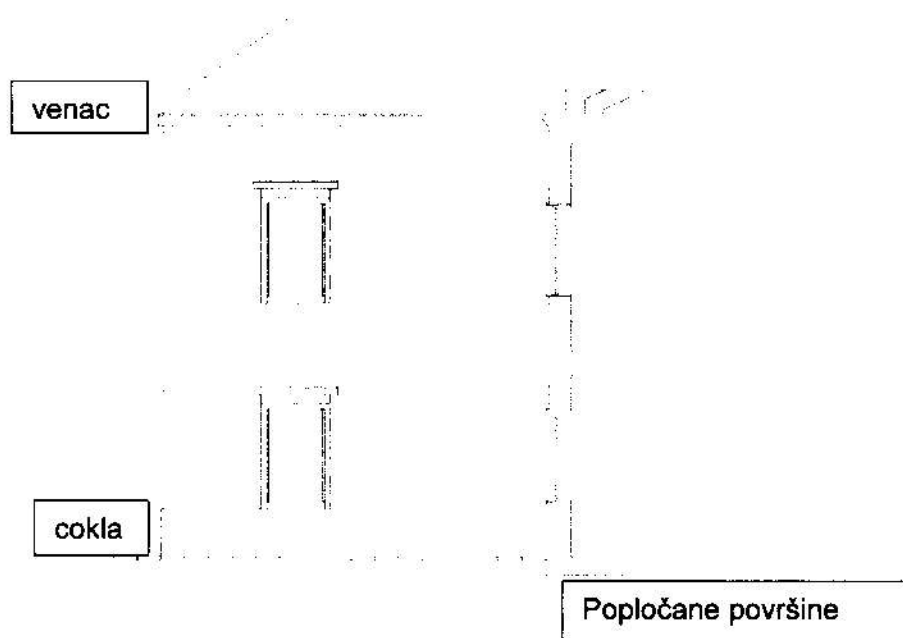
Primjeri završne obrade i boja kamena

- 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

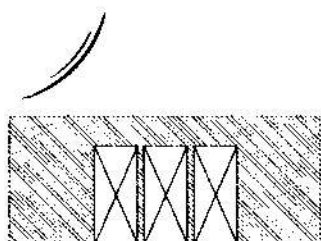
Strukturiranje fasade



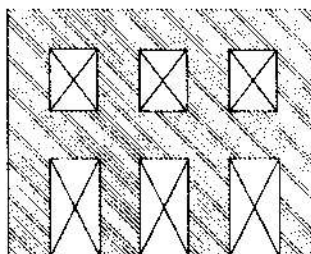
PROZORI, VRATA I DRUGI OTVORI

- 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%, vile na parcelama koje direktno izlaze na obalu mogu da imaju čak i veći procenat pod uslovom da su fasade usklađene sa osnovnim principima gradnje
 - za hotelske objekte i šalee <35%
 - za zimske bašte 80%
 - za servisne objekte <20%,

ODNOS IZMEĐU OTVORENIH I ZATVORENIH POVRŠINA FASADE



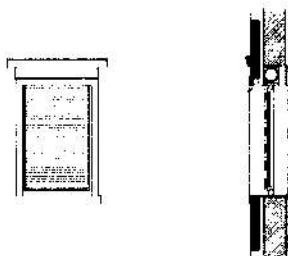
hoteli i šalei : <35%



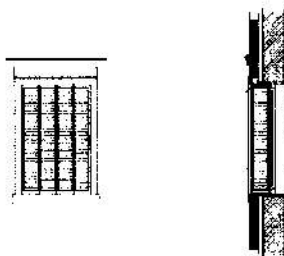
vile: <30%

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

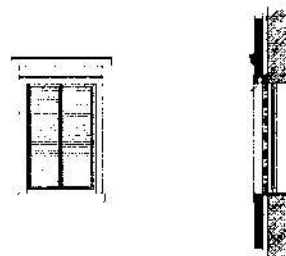
rolo zastori



sklapajući zastori



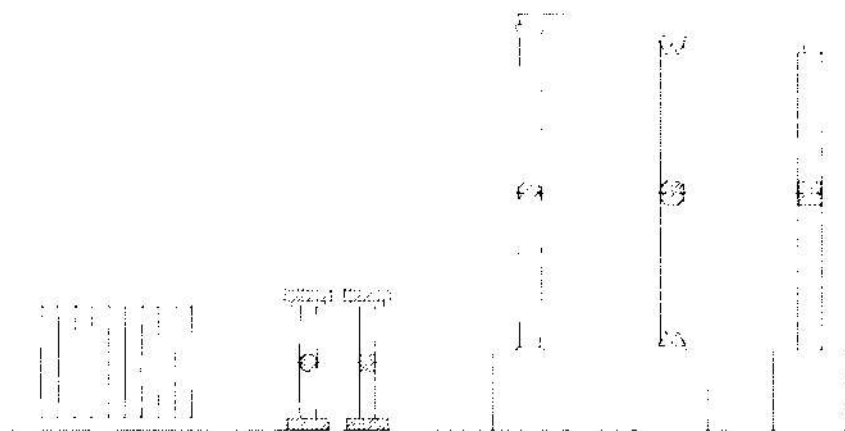
klizni zastori



ELEMENTI ARHITEKTURE

- dozvoljena je upotreba elemenata tradicionalne arhitekture kao što su balkoni, balustrade, parapeti, pergole, lođe:
- materijali koje treba koristiti za ove elemente: prirodni kamen usklađen sa fasadnim kamenom i neofarbani nezaštićeni beton;
- vidljivi metalni djelovi 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

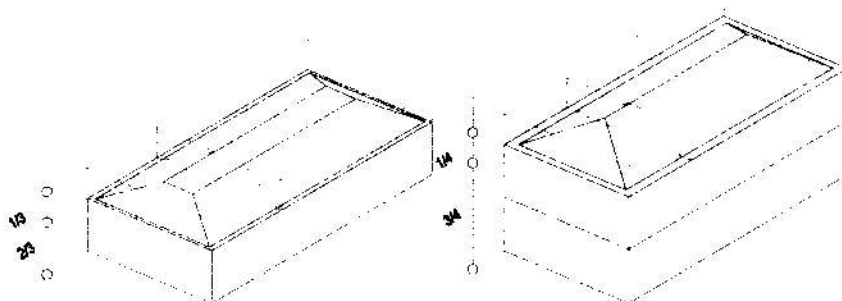
Stubovi pergola i balustrada - primeri



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

Nagib krovnih ravni i visina krova



- dozvoljene su krovne terase

	- kao krovni materijal u tom slučaju koristiti: prirodni kamen ili betonske ploče; - dozvoljena je upotreba elemenata kao što su balustrade, pergole a prema pravilima - gađenja datim u poglavlju Elementi arhitekture • maksimalna visina sljemena: - da bi se izbjegle disproporcije u veličini objekata, visina krova je definisana na sledeći način: - za 1-spratne objekte - visina krova je jednaka 1/3 ukupne visine zgrade - za 2-spratne objekte - visina krova je jednaka 1/4 ukupne visine zgrade
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:
	OBRADILA: Danica Perišić, spec.app.građ. <i>Perišić</i> SAMOSTALNA SAVJETICA I: Tijana Čadenović, dipl. prav.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE: SEKRETARKA: Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh. <i>Jelena Franović</i>
24	M.P.  potpis ovlašćenog službenog lica <i>[Signature]</i>
25	PRILOZI
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI: KOTOR

Broj: 817-109/2021

Datum: 31.12.2021.



Katastarska opština: GLAVATIČIĆI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1,4

Parcela: 2809/292

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

PONTA

○

○

S

4
690
250
6
557
500

4
690
250
6
557
500

2789/1

2789/1

2809/292

4
690
250
6
557
250

4
690
250
6
557
500

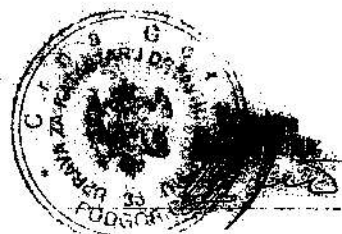
PONTA

2809/291

2809/291

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obredio:





UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-11608/2021

Datum: 28.12.2021.

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, 03-333/21-20534, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 378 - IZVOD

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	292		14 17,18	16/07/2019	"PONTA"	Šume 4. klase DIOBA		170013	85.01
								170013	85.01

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002462893	BIGOVA BAY KOTOR Kotor	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2809	292			1	Šume 4. klase	16/07/2019 12:13	Hipoteka UPIS ANEKSA I UGOVORA O HIPOTECI U IZNOSU OD 21.865.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 60 MJESECI HIPOTEKARNOG POVJEROCA HYDRA COMMERCIAL INVESTMENTS LLC,CN-1100443 NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 655/13 OD 30.07.2013. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE
2809	292			2	Šume 4. klase	16/07/2019 12:14	Hipoteka UPIS ANEKSA IV UGOVORA O HIPOTECI U IZNOSU OD 20.105.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 60 MJESECI HIPOTEKARNOG POVJEROCA HYDRA COMMERCIAL INVESTMENTS LLC,CN-1100443 PO OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 654/13 OD 30.07.2013. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE
2809	292			3	Šume 4. klase	16/07/2019 12:15	Hipoteka U IZNOSU OD 21.865.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 60 MJESECI OD DANA STUPANJA NA SNAGU UGOVORA O KREDITU HIPOTEKARNOG POVJEROCA HYDRA COMMERCIAL INVESTMENTS LLC,CN-1100443 A NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 389/13 OD 25.04.2013. GOD. OVJEREN KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE
2809	292			4	Šume 4. klase	16/07/2019 12:17	Hipoteka UPIS HIPOTEKE POSL.BR.OV.10781/09 OD 08.04.2009 DUG 20.000.000,00 E I ANEX I OV.BR.20970/10 OD 16.06.2010 HIPOT.POVJER. HYDRA COMMERCIAL INVESTMENTS LLC,CN-1100443 HIPOT.DUŽNIK BIGOVA BAY DOO KOTOR
2809	292			5	Šume 4. klase	16/07/2019 12:17	Hipoteka UPIS ANEKSA 3 UGOVORA O HIPOTECI KREDIT U IZNOSU OD 20.105.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 60 MJESECI HIPOTEKARNOG POVJEROCA HYDRA COMMERCIAL INVESTMENTS LLC,CN-1100443 NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 387/13 OD 25.04.2013. GOD. OVJEREN KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj grane	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2809	292			6	Šume 4. klase	16/07/2019 12:17	Hipoteka UPIS ANEKSA II UG.O HIPOT.OV.BR.10781/09 OD 08.04. 2009 GOD.OV.BR.5997/2011 OD 24.02.2011 GOD. /HIPOT. POVI. HYDRA COMMERCIAL INVESTMENTS LLC.CN-1100443 HIPOT. DUŽNIK BIGOVA BAY U DIJELU OD 2749/4800 IDEALNOG DIJELA
2809	292			7	Šume 4. klase	16/07/2019 12:18	Hipoteka UPIS ANEKSA BR.2 UGOVORA O HIPOTECI U KORIST HIPOTEKARNOG POVJEROCA HYDRA COMMERCIAL INVESTMENTS LLC.CN-1100443 NA IDEALNOM DIJELU 166093/201600 SUSVOJINE VRŠI SE RADI PROMJENE PREDMETA OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA A NA OSNOVU NOTARSKOG AKTA UZZ BR. 96/15 OD 26.02.2015. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE
2809	292			8	Šume 4. klase	16/07/2019 12:18	Hipoteka UPIS ANEKSA BR.5 UGOVORA O HIPOTECI U KORIST HIPOTEKARNOG POVJEROCA HYDRA COMMERCIAL INVESTMENTS LLC.CN-1100443 NA IDEALNOM DIJELU 166093/201600 SUSVOJINA VRŠI SE RADI PROMJENE PREDMETA OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA A NA OSNOVU NOTARSKOG AKTA UZZ BR. 95/15 OD 26.02.2015. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE
2809	292			9	Šume 4. klase	16/07/2019 12:19	Hipoteka UPIS ANEKSA BR. 3 UGOVORA O HIPOTECI VRŠI SE RADI PROMJENE PREDMETA OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA HIPOTEKARNOG POVJEROCA HYDRA COMMERCIAL INVESTMENTS LLC.CN- 1100443 A NA OSNOVU OTPRAPKA NOTARSKOG AKTA UZZ BR. 147/16 OD 11.03.2016. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE IDEALNI DIO 2421253/288775 SUSVOJINE KOJI SE OPTEREĆUJE VLASNIŠTVO BIGOVA BAY DOO
2809	292			10	Šume 4. klase	16/07/2019 12:19	Hipoteka UPIS ANEKSA BR. 6 UGOVORA O HIPOTECI VRŠI SE RADI PROMJENE PREDMETA OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA HIPOTEKARNOG POVJEROCA HYDRA COMMERCIAL INVESTMENTS LLC.CN- 1100443 A NA OSNOVU OTPRAPKA NOTARSKOG AKTA UZZ BR. 146/16 OD 11.03.2016. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE IDEALNI DIO 2421253/288775 SUSVOJINE KOJI SE OPTEREĆUJE VLASNIŠTVO BIGOVA BAY DOO
2809	292			11	Šume 4. klase	16/07/2019 12:20	Hipoteka U IZNOSIMA OD 110.000,00,25.000,00,150.000,00,715.000,00,165.000,00,480. 000,00,980.000,00,550.000,00,1.000.000,00,1.350.000,00,1.00 0.000,00,700.000,00,600.000,00,700.000,00 I 850.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE OD 5 GODINA HIPOTEKARNOG POVJEROCA AD ROBERT PLACZEK HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT A NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI UZZ BR. 351/2016 OD 19.05.2016. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE
2809	292			12	Šume 4. klase	16/07/2019 12:21	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJEROCA AD ROBERT PLACZEK HOLDING AKTIENGESELLSCHAFT

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).



Načelnik: *Božidar Nataša*
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA

Gradansko opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

email: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-35/2022-3

Priloga:	Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
	03	333	21	20534	

08. februar 2022.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-20534 od 18.01.2022. godine, dostavljen 19.01.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-35/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje turističkih objekata kategorije T2 - vile na lokaciji: UPB22 koja se sastoji iz dijela kat. par. broj 2809/292 KO Glavatičići, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a Sektor 38 Bigova ("Sl.list CG" br. 45/15), na kulturnu baštinu i/ili konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju turističkih objekata kategorije T2 - vile na lokaciji: UPB22 koja se sastoji iz dijela kat. par. broj 2809/292 KO Glavatičići, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a Sektor 38 Bigova

I

1. 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 u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. **Novi objekti se ne smiju s graditi na vrhovima brda, linijama horizonta i na poljoprivrednom zemljištu;**
3. Novu gradnju planirati poštujući naslijeđeno mjerilo – volumen objekata i prostorne matrice autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora, zasnovanih na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta.
4. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne, zasnovane na usklađenosti sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice postojećih autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
5. Ukoliko je na predmetnoj lokaciji moguća gradnja jednog nesrazmjerno velikog objekta u odnosu na naslijeđenu matricu ruralnih cjelina u okviru zaštićene

okoline Prirodnog i kulturno historijskog područja Kotora, obavezno predvidjeti postavljanje **više objekata tradicionalnih gabarita**;

6. Objekte planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu u pogledu odabira položaja, horizontalnih i vertikalnih gabarita, proporcionalnih odnosa volumena, rješenja krova, organizacije prostora, parternog rješenja i primjene tradicionalnih tehnika gradnje, dok materijali mogu biti savremeni, uz obavezu da ne odudaraju od ambijenta autentičnih lokacija. ***U arhitektonskom izrazu tradicionalne elemente interpretirati, a ne kopirati***;
7. U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje, zagasitih i tamnijih tonova, koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
8. Radi vizuelne sanacije i unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom, uz maksimalno moguće očuvanje zatečenog rastinja. Na svim slobodnim površinama predmetne lokacije formirati nove koncentracije autohtonog zelenila.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-20534 od 18.01.2022. godine, dostavljen 19.01.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-35/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje turističkih objekata kategorije T2 - vile na lokaciji: UPB22 koja se sastoji iz dijela kat. par. broj 2809/292 KO Glavatičići, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a Sektor 38 Bigova ("Sl.list CG" br. 45/15), na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorskih uslova za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u sjeverozapadnom dijelu katastarske opštine Glavatičići i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao prirodni pejzaž.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE VII – PODRUČJA NOVE GRADNJE

(Uvala Žukovica, Zagorski Pijesak, Bigova, Platamuni)

- ***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 pijesak, 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 mjesta, organizacijom prostora, oblikovanjem, odabirom materijala i poštovanjem mjerila (volume objekta).***
- ***U arhitektonskom izrazu tradicionalne elemente interpretirati, a ne kopirati***
- ***Ograničiti visinu novih stambenih objekata na tri vidljive etaže***
- ***Za fasade predvidjeti neutralne i nenametljive boje***

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju turističkih objekata kategorije T2 - vile na lokaciji: UPB22 koja se sastoji iz dijela kat. par. broj 2809/292 KO Glavatičići, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a Sektor 38 Bigova ("Sl.list CG" br. 45/15), mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje turističkih objekata kategorije T2 - vile na lokaciji: UPB22 koja se sastoji iz dijela kat. par. broj 2809/292 KO Glavatičići, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL-a Sektor 38 Bigova ("Sl.list CG" br. 45/15), na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

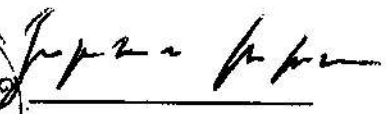
Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17,

18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu prosvjete, nauke, kulture i sporta, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.




Mladen Zagarčanin
v. d. Direktora

Obradila:

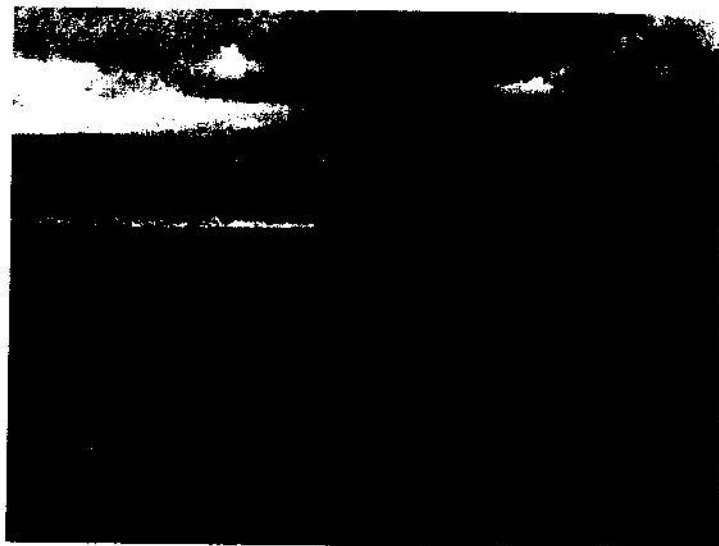
MSc Aleksandra Džaković, spec.sci.arh.

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SEKTOR 38 - BIGOVA

**naručilac:
MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015

1 : 2500

razmjera:

broj lista:

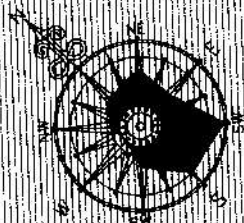
04

naziv lista:

SINTEZNI PRIKAZ PLANIRANIH SADRŽAJA

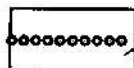
X
ZONA "RT TRASTE"

POSTOJEĆI SVET
X

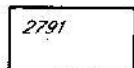


JADRANSKO MORE

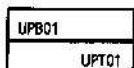
LEGENDA



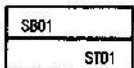
granica plana



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

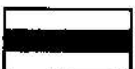


slobodne i ozelenjene površine uz objekte



zona očuvanja autentičnog prirodnog pejzaža (makija)

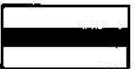
SAOBRAĆAJ



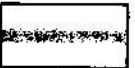
postojeći lokalni put



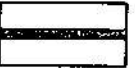
novi pristupni put do turističkog kompleksa Bigova Bay



glavni(javni) pristupni put u turističkom naselju



pristupni putevi



interne saobraćajnice unutar kompleksa hotela



pešačke staze



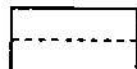
lungo mare



sletišta za helikoptere (u okviru "Landscape Park Hotela")



TS 35/10 kV
2x4 MVA "Bigovo"



planirani 35 kV kabl



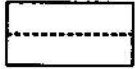
postrojenje za prečišć. otp. voda



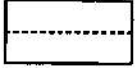
rezervoar



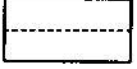
vodovodna pumpna stanica



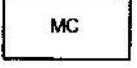
planirana fekalna kanalizacija



planirana atmosferska kanalizacija



planirani vodovod



planirana RBS mobilne telefonije

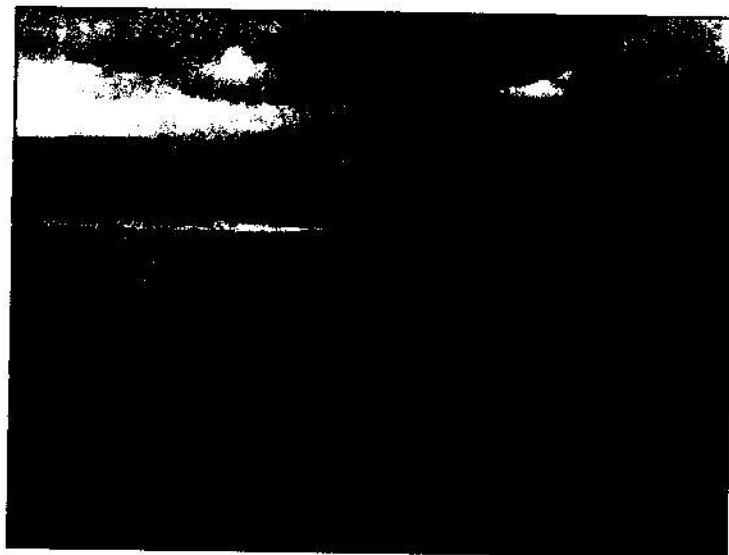


vjerska arhitektura, crkva Sv. Nikole

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SEKTOR 38 - BIGOVA

naručilac:
**MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015

1 : 2500

razmjera:

broj lista:

05

naziv lista:

PLAN NAMJENE POVRŠINA

JNA "RT TRASTE"

OP

UPRS

3-88

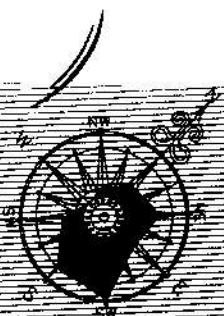
LAORANNO MORE

VILE

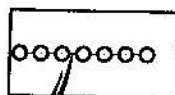
T2

VILE

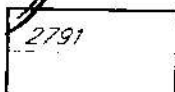
T2



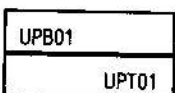
LEGENDA



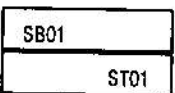
granica plana



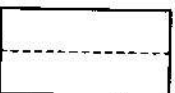
granica i broj katastarske parcele



granica i broj urbanističke parcele



granica i broj parcele saobraćajnica



predložena podparcelacija



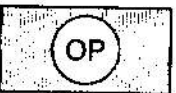
površine za turizam



površine za pružanje usluge ishrane i pića - plažni klub



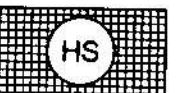
uređeno kupalište



stenovita obala - prirodno dobro u državnoj svojini



drumski saobraćaj



vodeni saobraćaj - marina



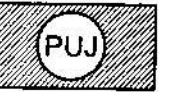
objekti elektroenergetske infrastrukture



objekti hidrotehničke infrastrukture



površine za pejzažno uređenje ograničene namene



površine za pejzažno uređenje javne namene

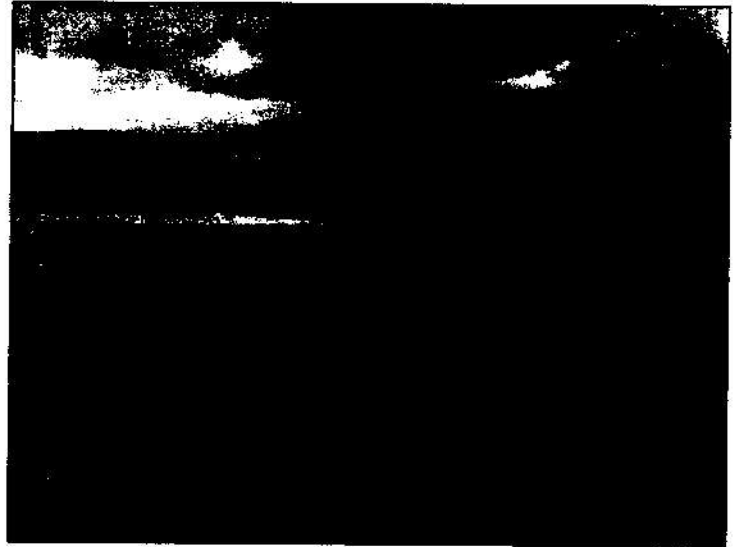


ilustrativni prikaz objekata unutar turističkog kompleksa

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SEKTOR 38 - BIGOVA

**naručilac:
MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015

1 : 1000

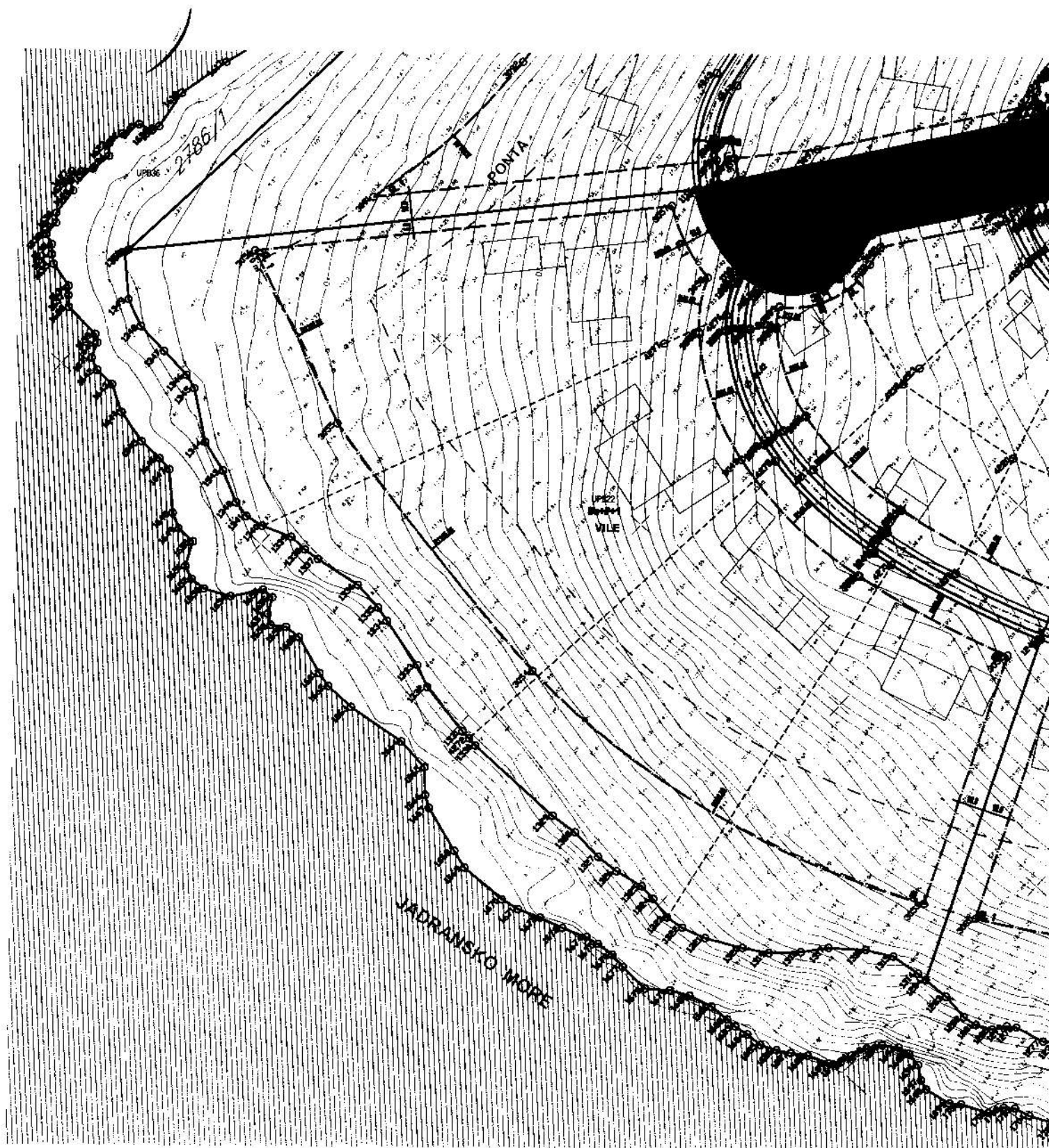
razmjera:

broj lista:

06

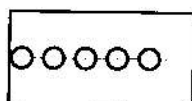
naziv lista:

**PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I
NIVELACIJE**

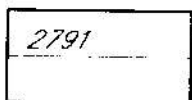




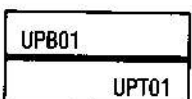
LEGENDA



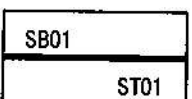
granica plana



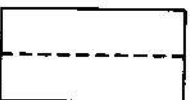
granica i broj katastarske parcele



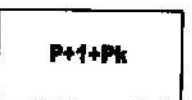
granica i broj urbanističke parcele



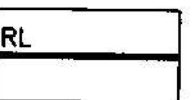
granica i broj parcele saobraćajnica



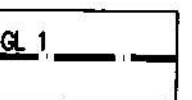
predložena podparcelacija



planirana spratnost objekta



regulaciona linija



građevinska linija



zona očuvanja autentičnog prirodnog pejzaža (makija)

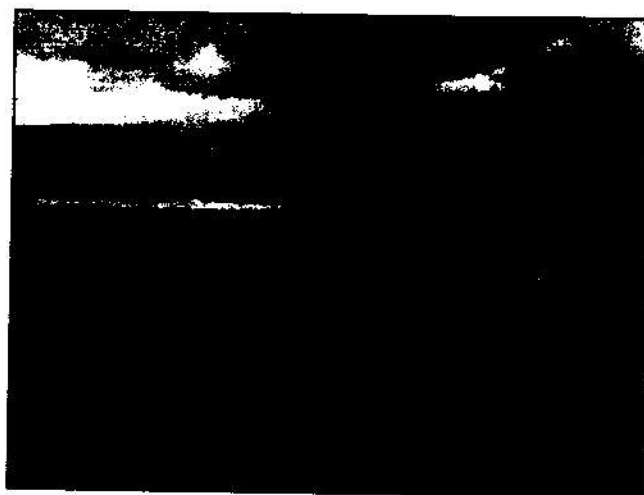


ilustrativni prikaz objekata unutar turističkog kompleksa

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SEKTOR 38 - BIGOVA

**naručilac:
MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015

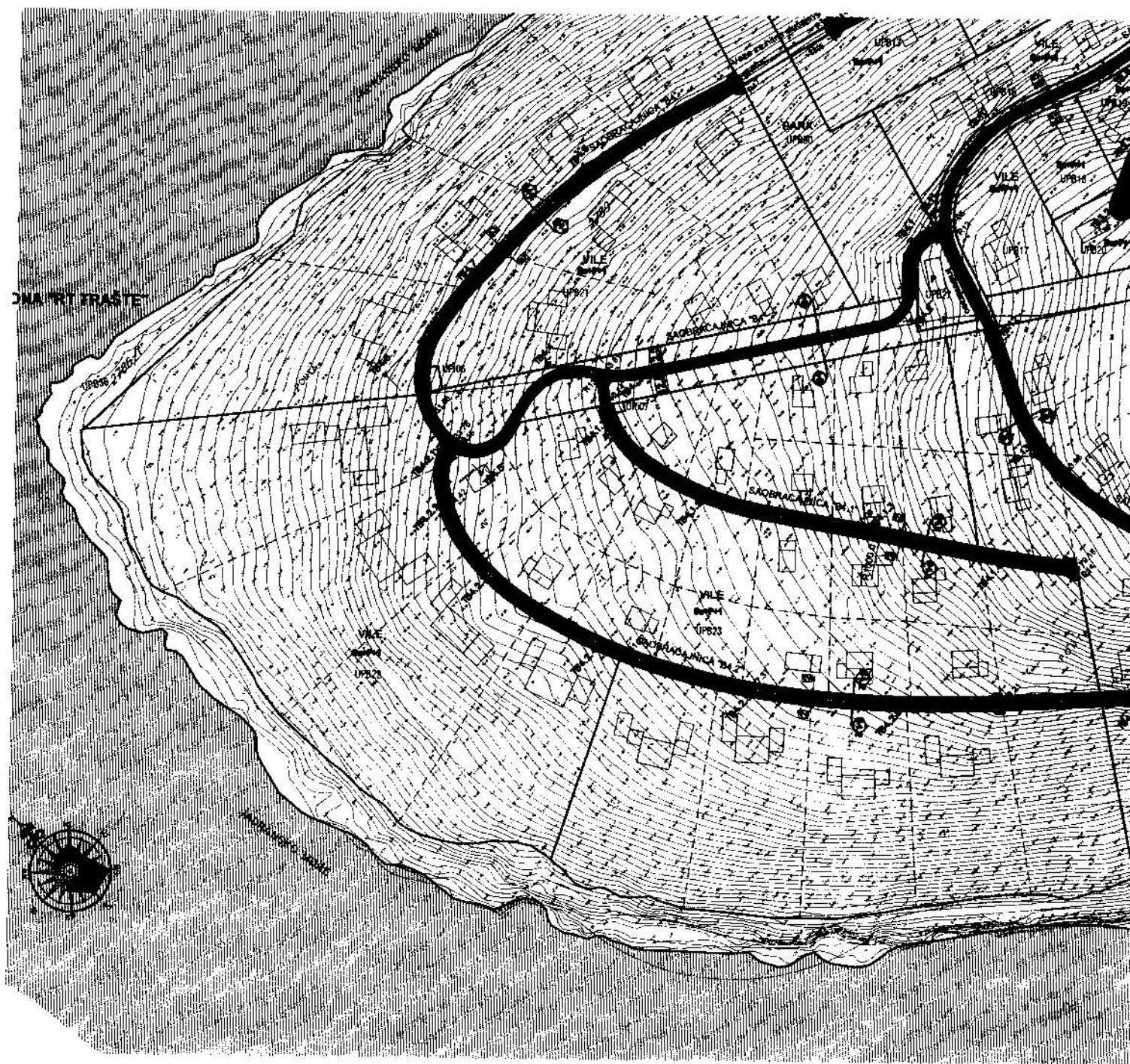
1 : 2500
razmjera:

broj lista:

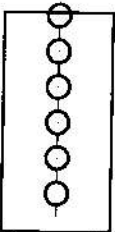
07a

naziv lista:

PLAN SAOBRAĆAJA



LEGENDA



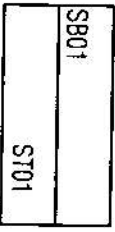
granica plana



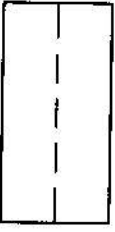
granica i broj katastarske parcele



granica i broj urbanističke parcele



granica i broj parcele saobraćajnica



predložena podparcelacija



planirana spratnost objekta



ivica kolovoza



ivica trotoara



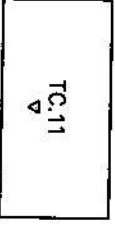
ivica pejzažnog uređenja



osovina saobraćajnice



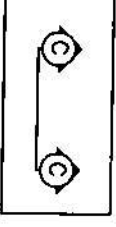
ivica interne saobraćajnice



oznaka tjemena krivine osovine



oznaka koordinata osovine



oznaka k-čnog pop. presjeka



projektovana nivelaciona kota

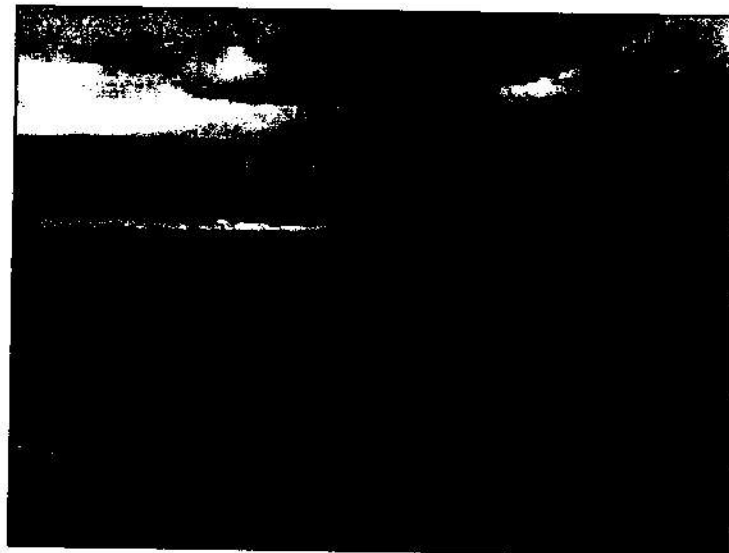


oznaka parkinga

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SEKTOR 38 - BIGOVA

**naručilac:
MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015

1 : 2500

razmjera:

broj lista:

08

naziv lista:

PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA



ZONA TRITASTE

OP

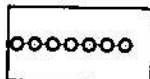
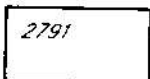
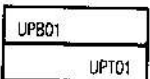
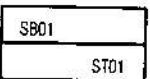
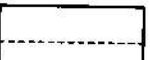
VLE
ZTN

VLE
ZTN

VLE
ZTN



1000

	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**

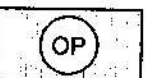
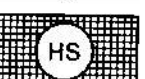
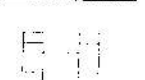
 **uređenje obale - lungo mare**

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 DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SEKTOR 38 - BIGOVA

**naručilac:
MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015

1 : 2500

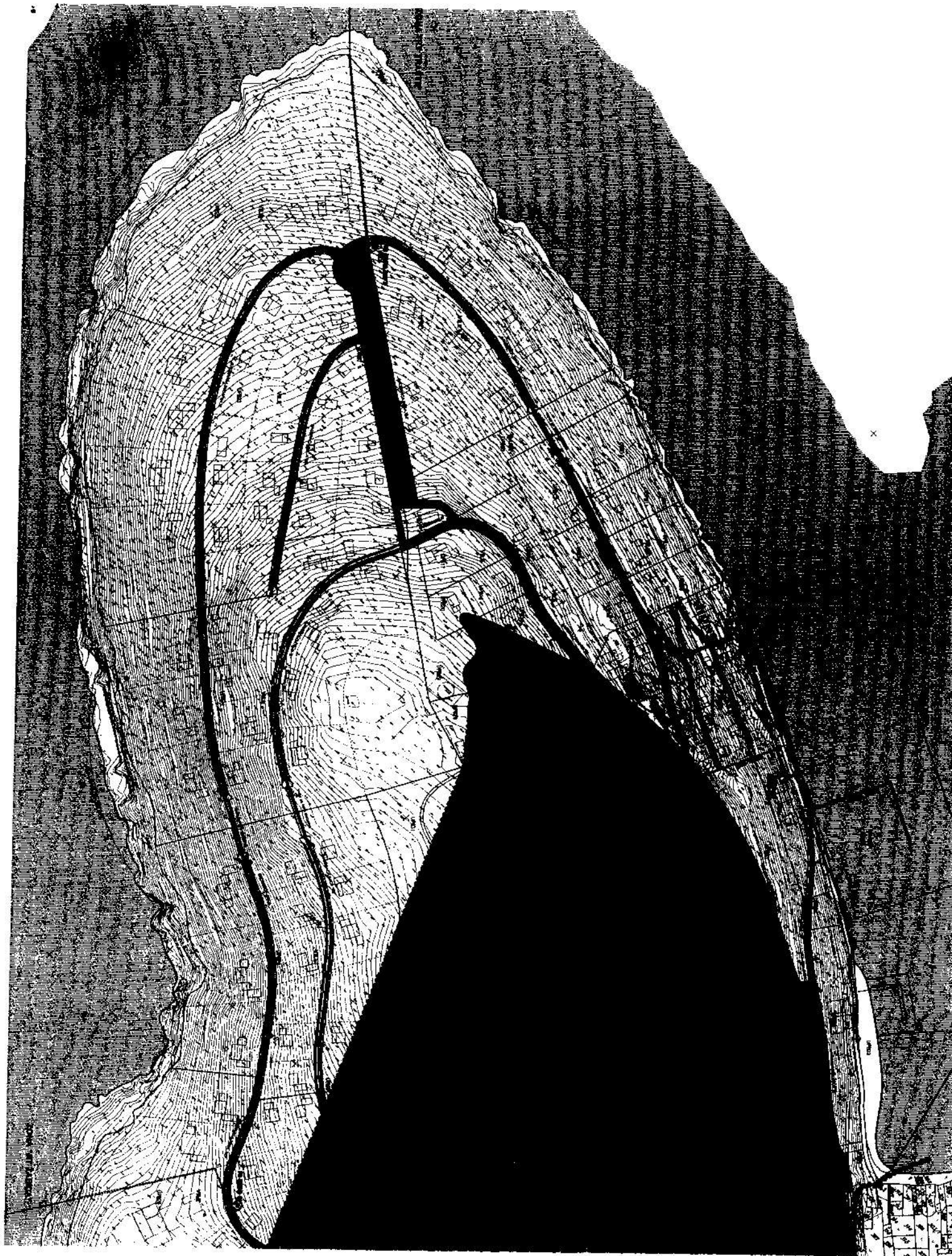
razmjera:

broj lista:

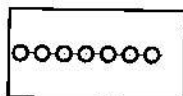
09

naziv lista:

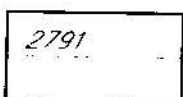
PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



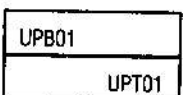
LEGENDA



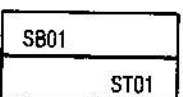
granica plana



granica i broj katastarske parcele



granica i broj urbanističke parcele



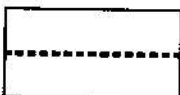
granica i broj parcele saobraćajnica



planirani vodovod



planirana fekalna kanalizacija



planirana atmosferska kanalizacija



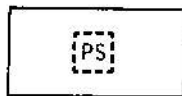
planirani rezervoar



planirana vodovodna pumpna stanica



planirana kanalizaciona pumpna stanica

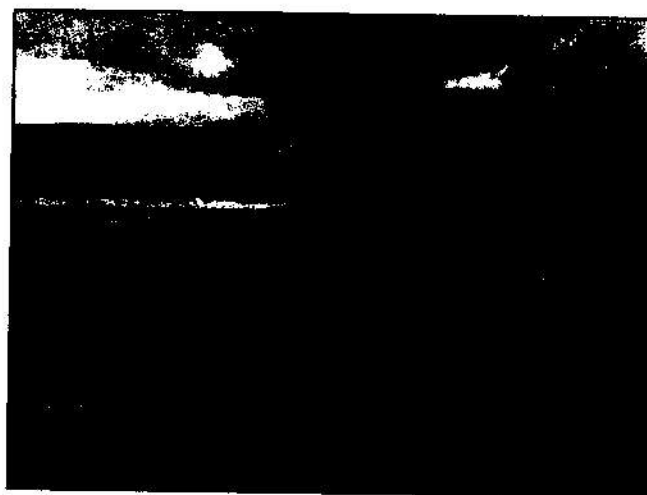


planirana atmosferska pumpna stanica

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SEKTOR 38 - BIGOVA

**naručilac:
MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015

1 : 2500

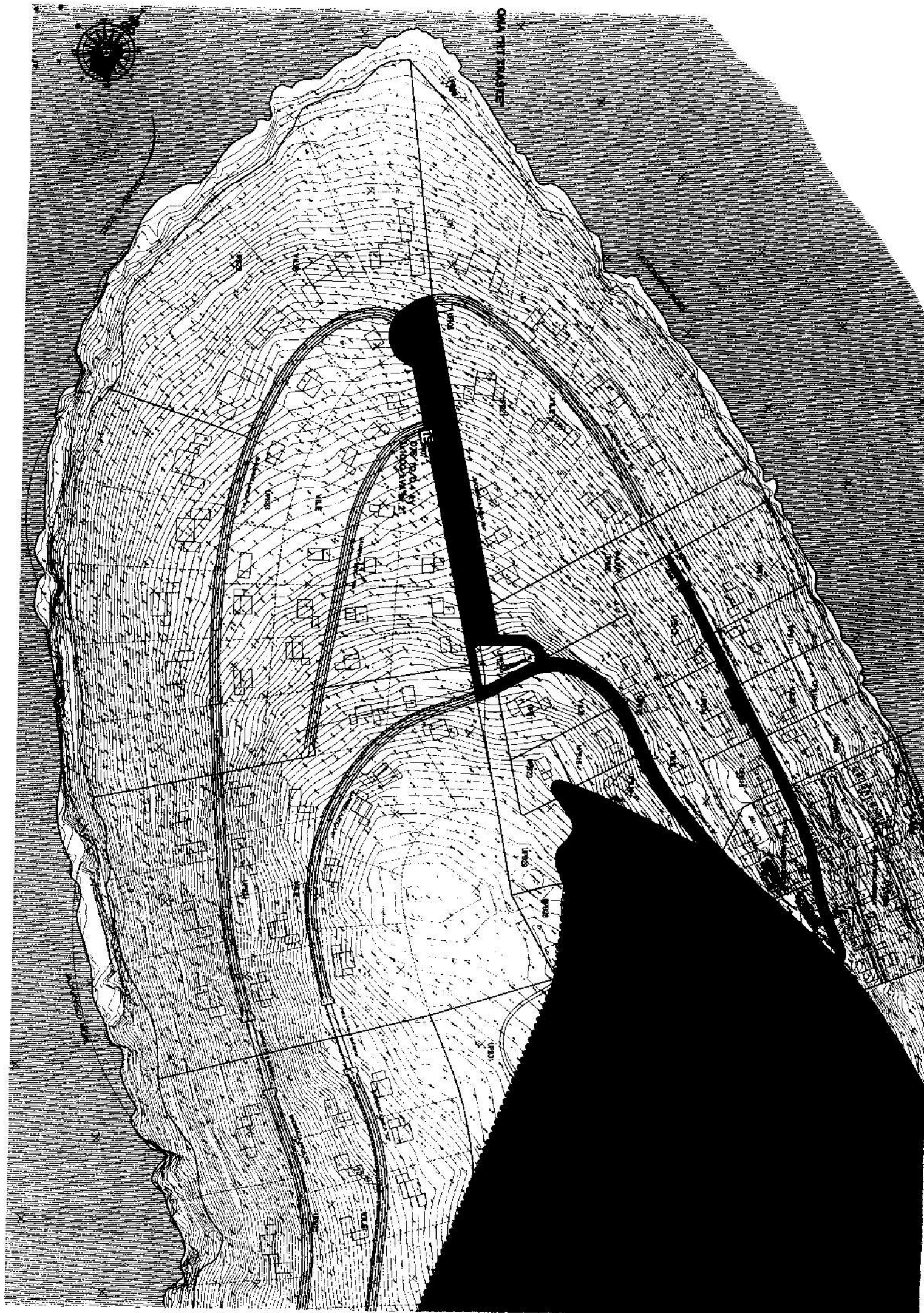
razmjera:

broj lista:

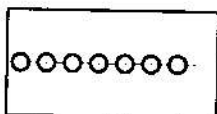
10

naziv lista:

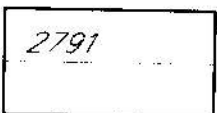
**PLAN ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE**



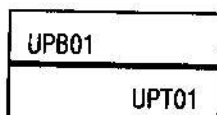
LEGENDA



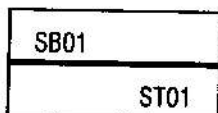
granica plana



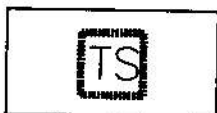
granica i broj katastarske parcele



granica i broj urbanističke parcele



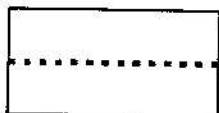
granica i broj parcele saobraćajnica



planirana transformatorska stanica



planirani elektrovod 35kV

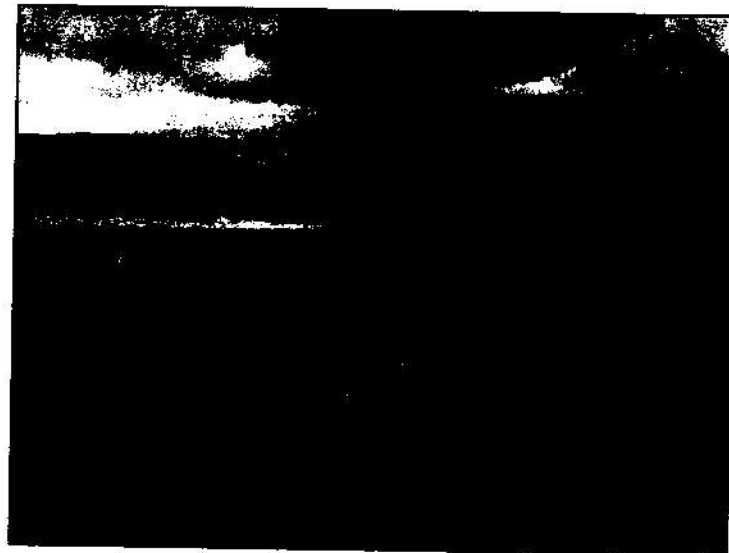


planirani elektrovod 10kV

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE SEKTOR 38 - BIGOVA

**naručilac:
MINISTARSTVO
ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2015

1 : 2500

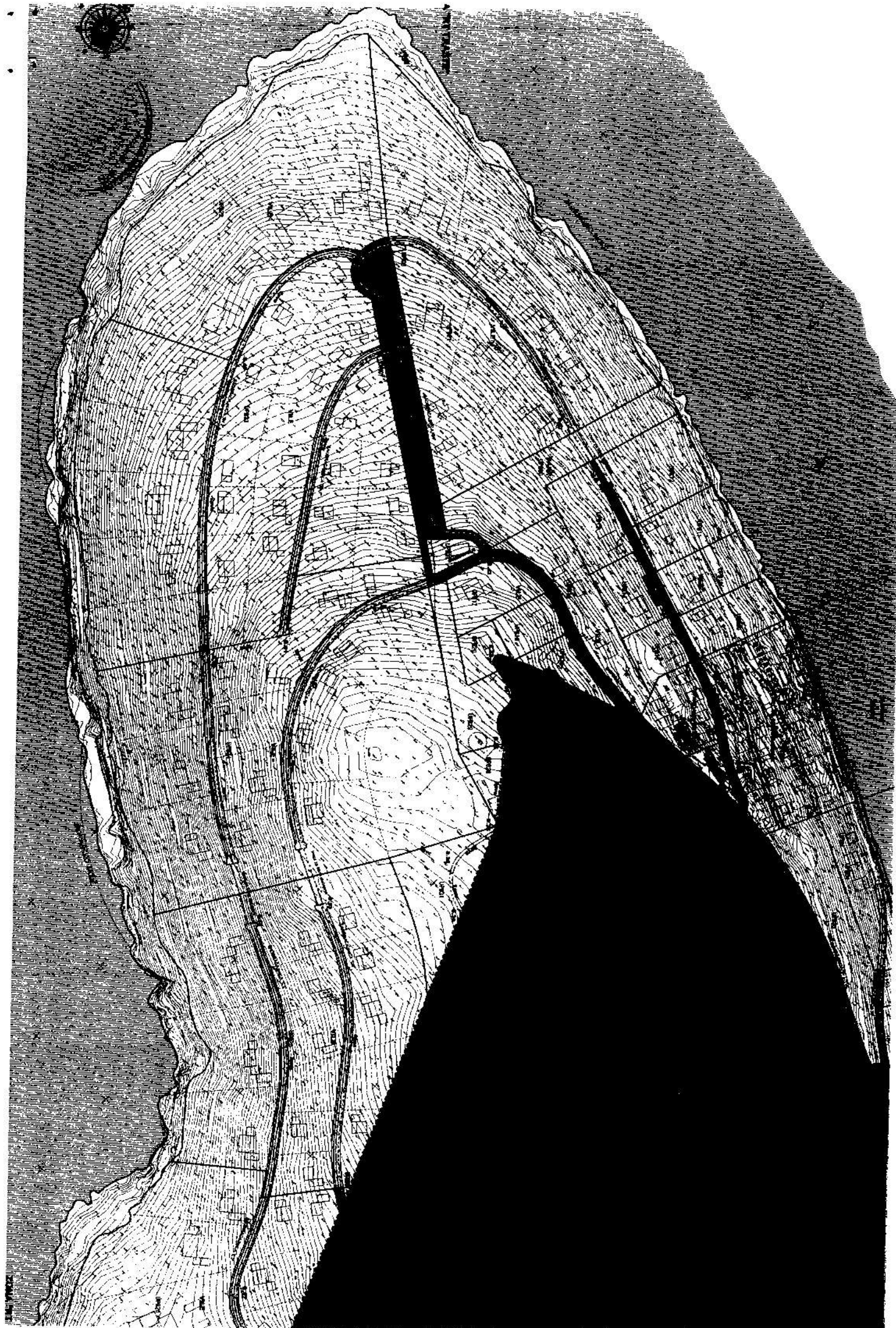
razmjera:

broj lista:

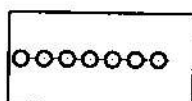
11

naziv lista:

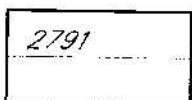
**PLAN ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE
INFRASTRUKTURE**



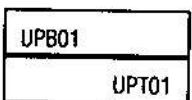
LEGENDA



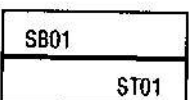
granica plana



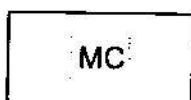
granica i broj katastarske parcele



granica i broj urbanističke parcele



granica i broj parcele saobraćajnica



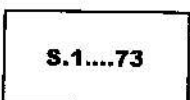
planirana RBS mobilne telefonije



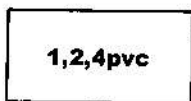
planirana trasa za elektronske komunikacije
kablovska kanalizacija (TK vod)



planirano TK okno



broj-oznaka TK okna



broj cevi elektronske kablovske kanalizacije



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: 1604-319/22-453

Kotor, 11.03.2022.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 **Bigova Bay** za gradnju objekta na kat par **2809/292 K.O. Glavatičići UP b 22**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **2809/292 K.O. Glavatičići UP b 22** 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). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/22-453** od 10.03.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **2809/292 K.O. Glavatičići UP b 22** 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 0303-20534/21** od 18.02.2022. 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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





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: 1606-341/22-452

Kotor, 10.03.2022.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 propisi 46/19) i Izmjena i dopuna DSL sektor 38 Bigova ("Sl. List CG" – br. 45/15), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta – T2- vile (blok za izgradnju grupacije vila), na urbanističkoj parceli UPB22, koju čini dio kat. parc. 2809/292 KO Glavatičići, u zahvatu Izmjena i dopuna DSL sektor 38 Bigova ("Sl. List CG" – br. 45/15), 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 raskrnicu, 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. Parkiranje je predviđeno u sklopu u sklopu parcele, min 2 PM po parceli/vili;
9. Parking mjesta 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;



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

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071
e-mail: vodo vod.kotor@t-com.me web: vodo vod.kotor.com
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (FIB) 533-5260-13 (Prva banka)
PIB: 02013312 PD Opština Kotor br.3

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo
i prostorno planiranje
OPŠTINA KOTOR, CRNA GORA

Broj: 03-333/21-20534
Primljeno, 15.03. 2022. god.
U Kotoru, 14.03.22
Broj: 1090

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 03-333/21-20534 od 08.03.2022.god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 1039 od 10.03.2022. godine).

Poštovani,

Na Vaš zahtjev, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, dostavljamo Vam uslove neophodne za izradu tehničke dokumentacije.

Zainteresovano lice: BIGOVA BAY doo Kotor

Prilog: Projektno – tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije

VD Izvršnog Direktora

Čavor Teodora, spec.sci.građ.

Dragić Vele mir, dipl.ing.maš.

Kordić Lazar, dipl.ing.maš



Dostavljeno:

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



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071
e-mail: vodo vod.kotor@t-com.me web: vodo vodkotor.com
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Broj: 1090/1

Kotor: 14.03.22

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 0303-20534/21 od 18.02.2022.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 1039 od 10.03.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta-T2-vile (blok za izgradnju grupacije vila), na urbanističkoj parceli UPB22, koju čini dio kat.parcele 2809/282 KO Glavatičići, u zahvatu izmjena I dopuna DSL Sektor 38 Bigova (“Sl.list CG”-br.45/15), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

Za sada nema uslova za priključenje objekta na gradski vodovodni sistem. Priključenje postojećih i planiranih objekata (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovodnog sistema, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Preduzeću.

Da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni sistem kada bude izgrađen, kao i da bi troškovi bili manji, preporučuje se da se projektom predvidi sledeće:

1. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu. Prilikom ugradnje vodomjera ne koristiti “kugla ventile”.
2. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
3. Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
4. Na priključku, prije vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).

KANALIZACIJA

5. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
6. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)

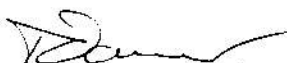
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

7. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju taložnika i separatora masti.

Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

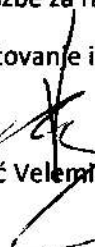
Inženjer za mapiranje i

ažuriranje GIS-a


Čavor Teodora, spec.sci.građ.

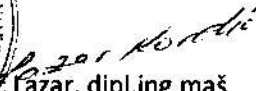
Šef službe za razvoj,

projektovanje i investicije


Dragić Veleimir, dipl.ing.maš.

VD Izvršnog Direktora




Korać Lazar, dipl.ing.maš

Dostavljeno:

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