


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj, 03-333/23-15541</p> <p>Kotor, 20.09.2023.g.</p>	
2.	<p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (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, 86/22 i 04/23), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22), podnijetog zahtjeva "PONTA BIGOVA" d.o.o. Podgorica izdaje:</p>	
3.	<p>URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP B - 26 koju čini dio kat.parc. 1540 i dio kat par 1541 KO Lješevići, u zahvatu DSL-a sector 38 Bigova ("Sl.list CG" – Opštinski propisi br. 7/12).</p>	
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>„PONTA BIGOVA“ d.o.o. Podgorica</p>
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Uvidom LN br. 237 utvrđeno je sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> -kat.parc. 1540 KO Lješevići se vodi kao krš, kamenjar u površini od 108 m²; -kat.parc. 1540 KO Lješevići se vodi kao dvorište u površini od 500 m²; -na kat.parc. 1540 KO Lješevići je evidentiran objekat br. 1 – zgrada za odmor (vikendica), u površini od 53 m², spratnosti P1; <p>Uvidom LN br. 190 utvrđeno je sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> -kat.parc. 1541 KO Lješevići se vodi kao pašnjak 4. klase u površini od 315 m²; <p style="text-align: right;">Ukupno: P= 976 m²</p>	
7.	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Namjena predmetne lokacije je stanovanje (SMG).</p> <p>Objekti stanovanja čine naseljsku strukturu Bigove i to stalnog - koncentrisanog u objektima graditeljskog nasleđa tradicionalnog ribarskog naselja i povremenog u priobalnoj zoni. Planom je predviđena rekonstrukcija dvije zatečene ruševine, zaštita i očuvanje postojećih objekata, kao i izgradnja novih objekata u cilju umjerenog pugušćavanja i proširenja naselja. Objekti mogu biti namjenjeni za stalni ili sezonski boravak. Objekti sezonskog stanovanja se mogu predvidjeti kao kuće namjenjene sezonskom boravku jedne porodice ili kao objekti sa dijelom kuće za rentiranje (pansioni).</p> <p>Tretman postojećij objekata</p> <p>-Svi postojeći objekti u granicama Plana mogu se zamjeniti novim, prema uslovima i u skladu</p>	



sa kapacitetima i građevinskim linijama definisanim ovim planom za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.

-Ostali postojeći objekti se mogu dograditi do planom propisanih parametara (površina gabarita, spratnost, BRGP). Može se vršiti rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja i adaptacija ovih objekata u okviru maksimalnih urbanističkih parametara propisanih ovim planom za svaku parcelu (maks. površina gabarita objekta, maks. BRGP, maks. spratnost, građevinska linija i ostalo).

-U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je (u priobalnoj zoni i poželjna) prenamjena prizemlja iz stambenog u poslovne prostore.

-Nije dozvoljena prenamjena garaža kao zasebnih objekata niti garaža u prizemlju ili suterenu objekta u poslovne prostore.

7.2. **Pravila parcelacije**

Urbanističku parcelu UP B - 26 čini dio kat.parc. 1540 i dio kat par 1541, KO Lješevići na površini od P= 982 m².

Urbanistički indeksi za namjenu stanovanje:

- indeks zauzetosti 0.30 : P= 295 m²
- indeks izgrađenosti 0.90 : P= 885 m²
- maksimalna spratnost 3 etaže (Su+P+1)

Na parceli postoji objekat br.1 površine (gabarit) od 53 m², spratnosti P1.

Sastavni dio uslova je izvod iz grafičkog dijela plana i tabelarni pregled urbanističkih parametara po blokovima i parcelama.

Maksimalna spratnost objekata je tri etaže, ali može biti i manja, po potrebi investitora.

Suteren je poluukopana etaža objekta, koja jednim delom osnove ukopana, a jednim izlazi na nivo terena.

Spratnost sa pristupnog puta je definisana samo za objekte stalnog i sezonskog stanovanja u okviru cjeline Naselje Bigova, i pretstavlja spratnost objekta sa pristupnog puta.

Bruto razvijena površina etaže je površina spoljne konture zidova, odnosno zbir svih prostorija i površina pod konstruktivnim djelovima zgrade (zidovi, stubovi, stepeništa i slično).

Ukupna bruto razvijena površina objekta je zbir svih bruto razvijenih površina etaža.

U sklopu podzemnih etaža (suteren i podrum), podzemne garaže i tehnološki prostori (podstanice grijanja, trafostanice, kotlarnice, dizel agregat stanice, mašinske prostorije za lift i sl.) se ne računaju u površine korisnih etaža i samim tim ne učestvuju u ukupnoj BRGP objekta.

Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena (trotoara pristupnog puta) oko objekta.

Objekat treba kaskadno uklopiti u teren (skica u grafičkom prilogu br. 08 "Plan saobraćaja sa regulacijom i nivelacijom").

Maksimalna širina pročelja objekta je 12m.

Parcele se mogu ograđivati kamenim zidom visine maks.1.80m ili živom ogradom.

7.3. **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Instrumenti uz pomoć kojih je definisan osnovni sistem urbanističke regulacije su:

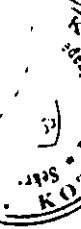
1. REGULACIONA LINIJA

Regulaciona linija razdvaja površine ostalih namjena od javnih površina - saobraćaja, prirodnog zelenila i obala.

2. GRAĐEVINSKA LINIJA

Građevinska linija definiše zonu u okviru koje je dozvoljena izgradnja objekata.

Udaljenost građevinske linije od regulacione je najmanje 5.00m, dok je minimalna udaljenost objekta od bočnih ivica parcele 2,5m.

	<p>3. VISINSKA REGULACIJA Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima.</p> <p>4. NIVELACIJA Sistem nivelacije se bazira na postojećoj i planiranoj nivelaciji ulične mreže i kotama terena. Nove ulice i platoi vezuju se za konkretne, već nivelaciono definisane prostore. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena (trotoara pristupnog puta) oko objekta.</p>
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl.list CG br.13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG" br. 8/1993).</p> <p>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</p> <p>U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90.) Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.</p> <p>Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl. list SFRJ br.39/64.)</p> <p>Zaštita od požara</p> <p>U mirnodopskim uslovima predmetni prostor spada u zone sa velikim požarnim rizikom. Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem mogućem međusobnom rastojanju kako bi se sprečilo prenošenje požara.</p> <p>Svi objekti moraju biti pokriveni spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ broj 30/91)</p> <p>Na nivou ovog plana, rješenjem saobraćajnica ostvarena je dostupnost do svih mjesta moguće intervencije vatrogasaca.</p> <p>Takođe, saobraćajnice su i protivpožarne barijere za prenošenje požara.</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti koristeći je na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rješenje plana rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:</p> <ul style="list-style-type: none"> -da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru plana ne ugrožavaju životnu sredinu -da se obezbijedi energetska efikasnost i održivost planiranih objekata i sadržaja -da se naselje opremi adekvatnim brojem kontejnera i posuda za sakupljanje otpada, koje će se redovno prazniti na definisanu sanitarnu deponiju -da se zemljište i šut odlažu na odlagalište prema Lokalnom planu upravljanja otpadom -da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora -da se traže prostorna rješenja koja u najvećoj, mogućoj mjeri štite postojeći pejzaž i zelenilo - makiju. -da se vodi računa o obalnoj liniji, kako sa aspekta zaštite ekosistema, halofitnih staništa, endemičnih vrsta, mikroklimе, tako i pri izboru materijala u građevinarstvu <p>Za sve objekte koji su predmet ovog plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl. list RCG br. 80/05).</p>

10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Postojeće kvalitetno zelenilo na parcelama treba sačuvati. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama, npr. masline, agrumi, a kada su u pitanju žbunaste vrste onda odabrati lavandu, ruzmarin i dr.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Sastavni dio UT uslova je mišljenje o potrebi izrade HIA studije br.05-165/2023-3 od 30.08.2023.god. i Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekta na UP B - 26 koju čini dio kat.parc. 1540 i dio kat.parc. 1541 KO Lješevici, br.UP/I-05-790/2023-3 od 30.08.2023.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.</p> <p>Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:</p> <p>Mjere 1 – autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom</p> <ul style="list-style-type: none"> - Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju; - Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.); - Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta; - Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale; - Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.); - Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekat; - Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.” <p>Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta na UP B - 26 koju čini dio kat.parc. 1540 i dio kat.parc. 1541 KO Lješevici, na kulturnu baštinu (HIA).</p> <p>Ukoliko se 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 bi se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.</p> <p>Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje 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.</p>
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" br. 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na parceli stambene namene većoj od 350 m ² se pored osnovnog gabarita objekta može izgraditi zaseban objekat garaže ili pomoćni objekat (maks. jedan), i to isključivo kao prizemni



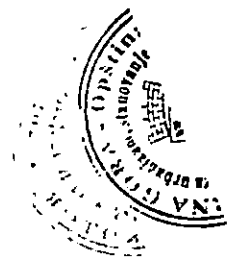
	objekat. Maksimalna površina ovog objekata je 18 m ² . BRGP ovog objekta ne ulazi u maks. BRGP datu u poglavlju „Analitički podaci“ za svaku urbanističku parcelu.
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a. Ukoliko se objekti grade u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl.list SRJ" br.18/92) na koji je neophodno dobiti saglasnost – mišljenje nadležnog organa.
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
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće lokalne saobraćajnice (kat.parc. 1562/2 KO Lješeviči – nekategorisani putevi), uz uslove nadležnog organa.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Na sajtu http://www.ekip.me/regulativa/ nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Prije izrade projektne dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG" br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog intenziteta po MSC. 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 visokogradnje u seizmičkim područjima

LA GORRA - 7
- 1911 -

	("Sl.list SFRJ", br.31/81, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	SMG UP B – 26 (dio kat.parc. 1540 i dio kat.parc. 1541 KO Lješevići)
	Površina urbanističke parcele	površina UP B – 26 je 982 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.30
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.90
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	P= 885 m2

Maksimalna spratnost objekta	Su+P+1
Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje vozila za planirane objekte potrebno je riješiti na parceli – na otvorenom parking u ili u garaži kao jedinstvenom fizičkom dijelu objekta. Potreban broj parking mjesta se određuje prema sljedećem normativumu: stanovanje 1 PM po stanu.
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	U skladu sa Rješenjem o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-790/2023-3 od 30.08.2023.god. izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor. U poglavlju Pravila za uređenje prostora i građenje objekata data su pravila za oblikovanje i materijalizaciju budućih objekata za svaku od planiranih namjena ponaosob. Imajući u vidu atraktivnost prostora koji tretira ova studija lokacije, prilikom realizacije planirane izgradnje potrebno je posebnu pažnju posvetiti urbanističkom i arhitektonskom oblikovanju svih planiranih sadržaja. Stoga su u ovom poglavlju date opšte smjernice koje se trebaju primjenjivati kao osnovni principi za dalju arhitektonsku razradu. Opšti principi oblikovanja: -arhitektonsko oblikovanje objekata uskladiti sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta -u procesu projektovanja primjenjivati suštinske principe arhitekture ovog podneblja oličene u: -jednostavnosti proporcije i forme -prilagodjenosti formi objekata topografiji terena -prilagodjenosti klimatskim uslovima -upotrebi autohtonih materijala i vegetacije -primjenu tradicionalnih elemenata ne svoditi na kopiranje istih već ih pažljivo transponovati uz primjenu savremenih materijala i tehnika koji će rezultirati vrhunskom arhitekturom

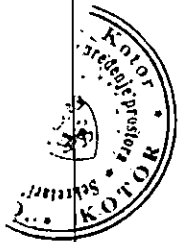




koja predstavlja odraz vremena kome nastaje.
Opšte smjernice za materijalizaciju su:
-fasade objekata treba da transponuju graditeljsko nasljeđe Mediterana: preporučuje se bijela boja. Poželjna je upotreba prirodnog autohtonog kamena za oblaganje fasade do 30% njene površine. Fasade pojedinih objekata mogu biti i u pastelnim tonovima, i to ne više od 20% objekata u jednom urbanističkom bloku ili cjelini.
-upotreba prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama, i škura na prozorima.
-imajući u vidu izrazitu denivelisanost terena u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji otvorenih površina i kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena.
-imajući u vidu cjelovitost i potrebu za pronalaženjem jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih ali i ravnih krovova na svim objektima u zahvatu ove studije lokacije

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Na osnovu analize resursa koji su na raspolaganju na području Bigove, količina solarne energije tokom godine veća je od energetske potrebe u zgradama, a količina kiše koja padne na krovove približno je jednaka ukupnoj količini planirane potrošnje vode. Analiza klimatskih podataka pokazuje da je predmetna lokacija izrazito povoljna za primjenu tehnologija obnovljive energije. Energija koja je potrebna za realizaciju projekta, uključujući i građevine i vozila, može se obezbjediti izvorima obnovljive energije koji se nalaze na lokaciji. Upotreba solarne energije i energije vjetra, kiše, čak i otpadnih voda i otpada može da se integriše u manje ili više zatvoren sistem.
Prema elaboratu „Feasibility Study “Energy Master Plan for Bigova Bay, Montenegro“ (Final Report, ARUP, 2008), predložen je slijedeći energetska koncept:
• tehnologije za što manje korišćenje ugljenika
• obnovljivi izvori energije: snaga sunca (fotovoltaika i termika), snaga vjetra, biomasa i geotermika
• individualni sistemi (bez upotrebe ugljenika) za transport na rtu pomoću automobila na električni pogon s baterijama na punjenje obnovljivom energijom
• energetska mreža za napajanje zgrada i vozila
• sistem za hladjenje morskom vodom
• sistemi za skladištenje energije (podzemni tankovi, baterije za automobile...),
• potencijalna energija uslijed visinske razlike na samoj lokaciji (rezervoari za vodu)
• tehnologija hladjenja solarnom energijom
• skupljanje i korištenje kišnice
• kombinacija centralizovanih tehnologija i tehnologija obnovljive energije ugrađene u građevine koje obezbjeduju prenos snabdijevanja energijom na poluotoku koja je povezana i s kopnom.
Proučeno je više rješenja - centralizovana i decentralizovana rješenja, korišćenje fotovoltaznih modula, toplotnih kolektora, turbina za vjetar, biomase, geotermalne energije i drugo, a važni faktori su bezbjednost snabdijevanja i vizuelna integracija sistema.



Kombinacija centralnog i decentralizovanog integrisanog sistema građevina može da snabdije mrežu energijom iz obnovljivih izvora (uglavnom solarnog). Morska voda se može koristiti u svrhu hlađenja, a solarni rashladni sistemi koriste toplotnu energiju za rad apsorpcionih hladnjaka.

Energetski efikasni urbani dizajn na prostoru Bigove i rta Trašte podrazumijeva slijedeće elemente:

- visoka urbana gustina u naseljima i očuvanje prirodnog okruženja u ostalim područjima
- redukovana potreba energije za transport
- stvaranje ugodnih mikroklimatskih uslova u pažljivo osmišljenim i dizajniranim spoljnim prostorima
- energetski efikasni dizajn konfiguracije, oblika, širine i orijentacije ulica kao i građevinskih formi
- pažljivi izbor građevinskih materijala i boja za građevine, ulice i puteve
- upotreba vegetacije u skladu s klimom
- metoda "izreži i ugradi" te ponovljeno korišćenje zemlje i kamena sa lokacije (iskopanih pri izgranji) u formiranju morfologije urbane strukture na makro (naselja) i mikro nivou (pojedinačnog objekta)
- solarna geometrija primijenjena za osiguravanje pasivnog dobitka sunca u zimskom periodu,
- redukovanje opterećenja suncem u ljetnom periodu i porast energije pomoću termalnih kolektora i fotovoltaznih modula
- hladni povjetarci sa mora

U narednoj fazi projektovanja, integracija tehnologija i sistema obnovljive energije u arhitektonski koncept i dizajn će biti od ključnog značaja za uspjeh i podrazumijevaće slijedeće mjere.


- redukovanje energije (lokalni građevinski materijali)
- energetski efikasni plan podjele na zone, dizajn fasada i građevina, mehanički sistemi
- korišćenje dnevne svjetlosti za osvjetljenje prostora, djelotvorna ventilacija, hlađenje
- prirodni sistemi za ventilaciju na pogon vjetra i termike
- efikasna zaštita od sunca
- inovativni sistemi niske energije, male buke
- fleksibilnost i prilagodljivost za buduće promjene

S obzirom na priličnu izdvojenost predmetnog prostora i postojeću infrastrukturnu izolovanost, moguće je formiranje autonomnih sistema kako se ne bi dodatno opterećivali sistemi energetike i vodosnabdijevanja. Stoga je moguće predvidjeti i povlastice kao stimulanse za investitore koji potenciraju energetsku efikasnost.

NAPOMENA: Prije podnošenja prijave građenja, investitor treba da riješi imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji.

21. DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta
- urbanističko - građevinskoj inspekciji
- arhivi

22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Duška Radonić dipl.ing.arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl.prav.
23.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.
24.	M.R. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25.	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	

NAPOMENA:

Ovim urbanističko – tehničkim uslovima br. 03-333/23-15541 se zamjenjuju i stavljaju van snage urbanističko – tehnički uslovi br. 0303-8094/12 od 24.07.2012.godine.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-1578/23

Datum: 04.08.2023.



Katastarska opština: LJEŠEVIĆI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcele: 1540, 1541

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
690
750
6
558
500

4
690
750
6
558
500



4
690
500
6
558
250

4
690
500
6
558
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

R

6.1.1. ANALITIČKI PODACI PO URBANISTIČKIM PARCELAMA

ZNAČENJE SKRAĆENICA U KOLONI II – NAMJENA POVRŠINA :

SMG – STANOVANJE MALIH GUSTINA

T1 – HOTELI

T2 – TURISTIČKO NASELJE (DEPADANSI I VILE)

U – POVRŠINE ZA PRUŽANJE USLUGA ISHRANE I PIĆA

MN – MJEŠOVITA NAMJENA

PUJ – POVRŠINE JAVNE NAMJENE

PUO – POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

OP – OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

K – POVRŠINE NAMIJENJENE KULTURI

HS – POMORSKI SAOBRAĆAJ

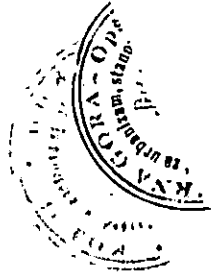
ZKL – ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA

VPŠ – POVRŠINE KOPNENIH VODA

NAPOMENA: namjene površina date su u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/ kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima iz 2010. godine

Br. parcele	Namjena površina	Sadržaj	Status objekta	P parcele	BRGP	P pod objektom	Indeks zauzeto sti	Indeks izgrađeni osti	Broj etaža	Broj smješt. jedinica	Broj ležajeva
B-01	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	PLAN.	440	395	132	0.30	0.90	3		
B-10	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	53	18	18	0.34	0.34	1		
B-11	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	REKONSTR.	24	24	24	0.99	0.99	1		
B-12	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	REKONSTR.	69	150	68	0.99	2.18	3		
B-13	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	62	96	32	0.51	1.54	3		
B-14	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	57	52	26	0.46	0.92	2		
B-15	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	148	70	35	0.24	0.47	2		
B-16	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	273	197	76	0.28	0.72	3		
B-17	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	226	114	70	0.31	0.50	2		
B-18	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	98	152	76	0.78	1.55	2		
B-19	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	78	102	51	0.66	1.31	2		





B-24*	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	125	112	56	0.45	1.1	3
B-25	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	402	168	55	0.14	0.42	2
B-26	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	PLAN.	982	885	295	0.30	0.90	3
B-27	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	713	642	214	0.30	0.90	3
B-28	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	494	444	148	0.30	0.90	3
B-29	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	578	519	173	0.30	0.90	3
B-03	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	PLAN.	440	396	132	0.30	0.90	3
B-30	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	514	462	154	0.30	0.90	3
B-31	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	489	441	147	0.30	0.90	3
B-32	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	317	285	95	0.30	0.90	3
B-33	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	306	275	111	0.36	0.90	3
B-34	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	304	273	91	0.30	0.90	3
B-35	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST./PLAN	306	275	92	0.30	0.90	3
B-35a	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST./PLAN	374	336	112	0.30	0.90	3
B-36	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	286	319	80	0.28	1.12	3
B-37	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	278	425	118	0.42	1.53	3
B-38	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	548	492	164	0.30	0.90	3
B-39	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	409	368	122	0.30	0.90	3
B-04	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	PLAN.	516	465	155	0.30	0.90	3
B-40	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	PLAN.	300	339	113	0.38	1.13	3
B-41	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	300	384	120	0.40	1.28	3
B-42	SMG	STALNO I POV. STANOVANJE	POST.	305	275	120	0.39	0.90	3



ALİŞTE

54

SMG

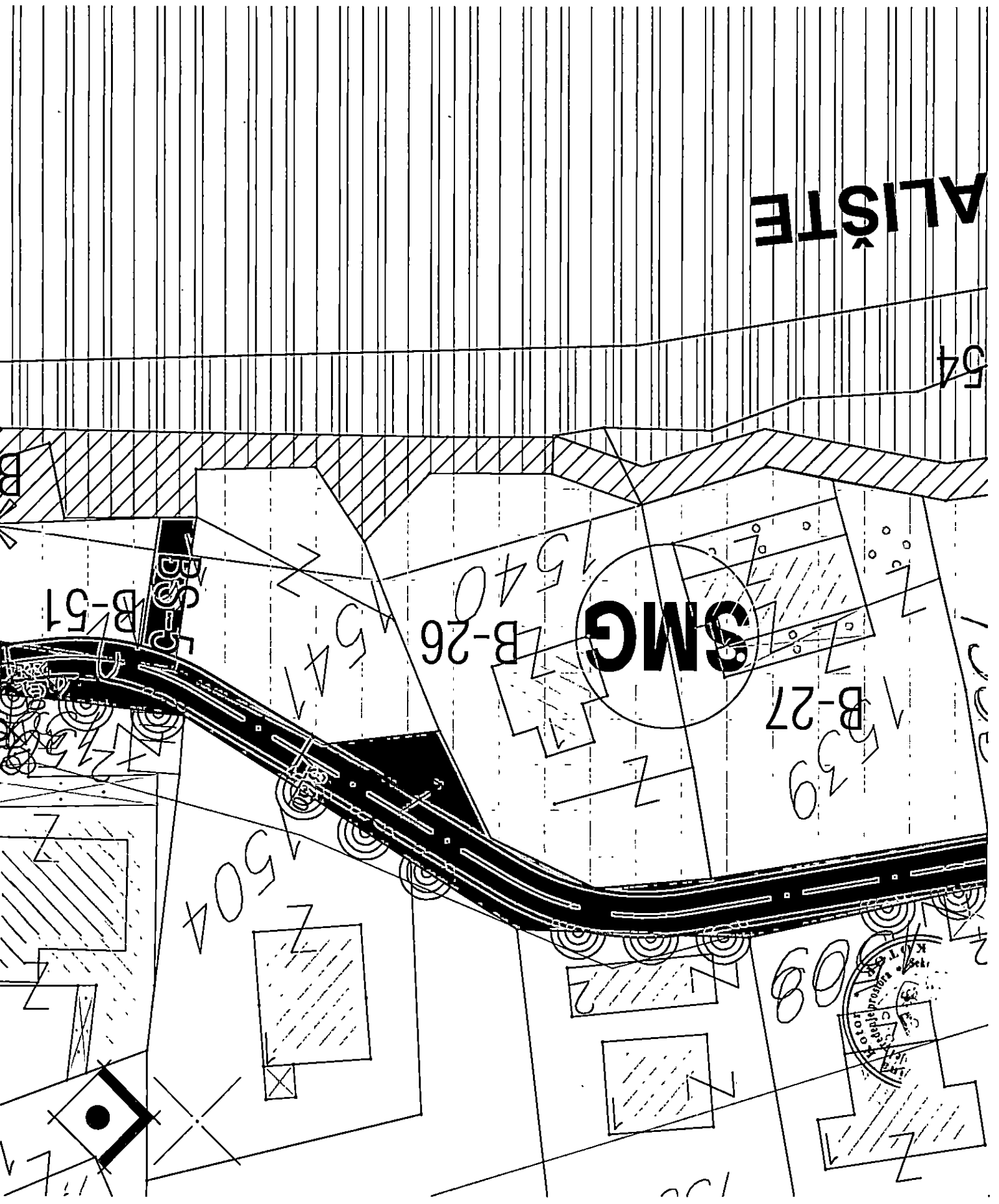
B-26

B-27

539

504

B-51





LEGENDA

- GRANICA PLANA
- GRANICA I BROJ KATAstarsKE PARCELE

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- STANOVANJE MALE GUSTINE

POVRŠINE ZA TURIZAM

- HOTEL
- TURISTIČKO NASELJE
- POVRŠINE ZA PRUŽANJE USLUGA ISHRANE I PIĆA

- POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

- POVRŠINE NAMIJENJENE KULTURI

- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- KOLSKI SAOBRAĆAJ
- PJEŠAČKE STAZE
- VODENI SAOBRAĆAJ - MARINA
- JAVNI PARKING I GARAŽA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- POVRŠINE JAVNE NAMJENE
- POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA

- ARHEOLOŠKI LOKALITET

POVRŠINE MORA

- UNUTRAŠNJE MORE

POVRŠINE KOPNENIH VODA

- POTOK

PRURODNI PREDMO (makija)

- OSTALE PRURodne POVRŠINE (stanovite obale, prirodne plaže)

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 38 - BIGOVA

naručilac:
MINISTARSTVO ODRŽIVOG
RAZVOJA I TURIZMA

obrađivač:



PLAN, 2011.

1 : 2500
razmjera:

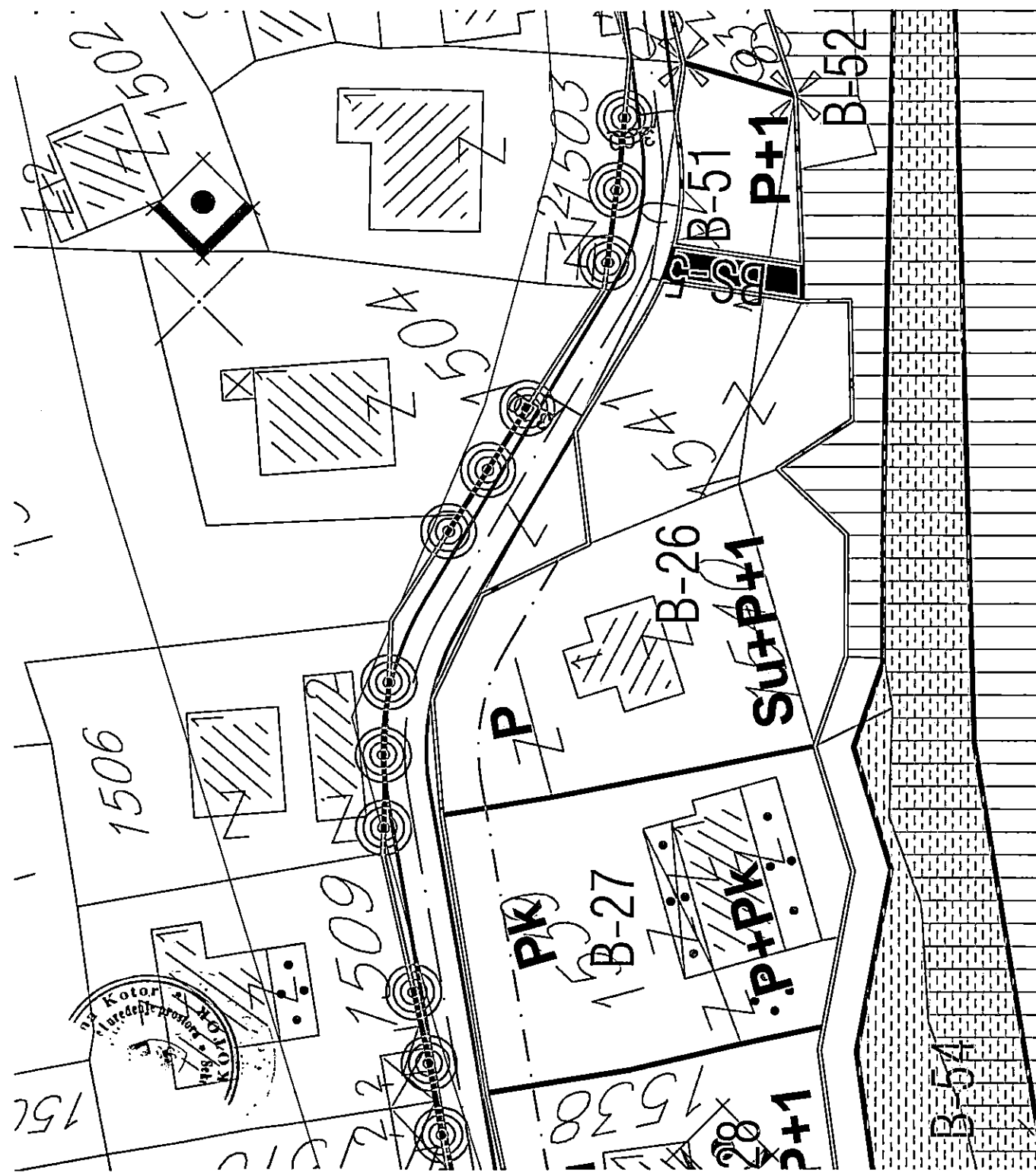
broj lista:

06

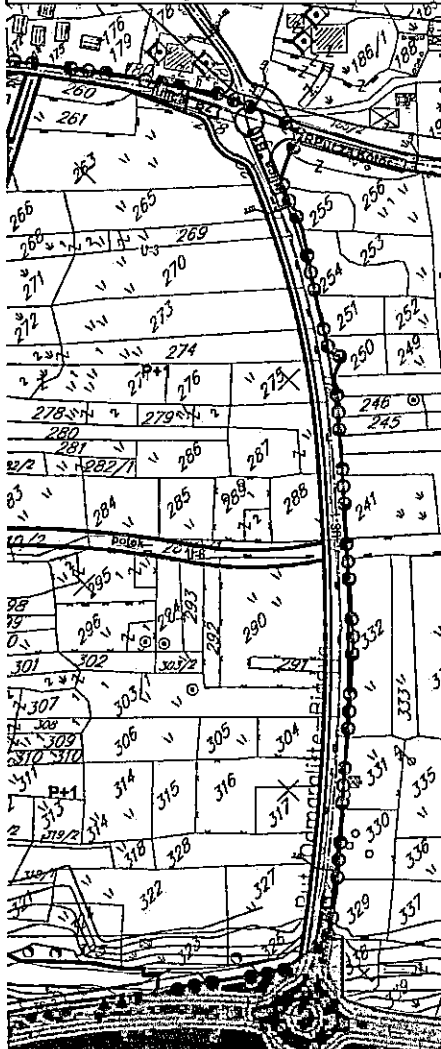
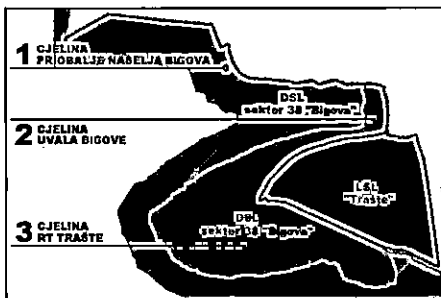
naziv lista:

PLAN NAMJENE POVRŠINA











JPALIŠTE



1000
 1000
 1000

LEGENDA

-  GRANIČA PLANA
-  GRANIČA I BROJ KATASTRARSKIH PARCELE
-  GL 0 GRAĐEVINSKA LINIJA GL 0 - IZPOD ZIDILJE
-  GL 1 GRAĐEVINSKA LINIJA GL 1
-  REGULACIONA LINIJA
-  ULAZ U GARAJU

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 38 - BIGOVA

naručilac:
 MINISTARSTVO ODRŽIVOG
 RAZVOJA I TURIZMA

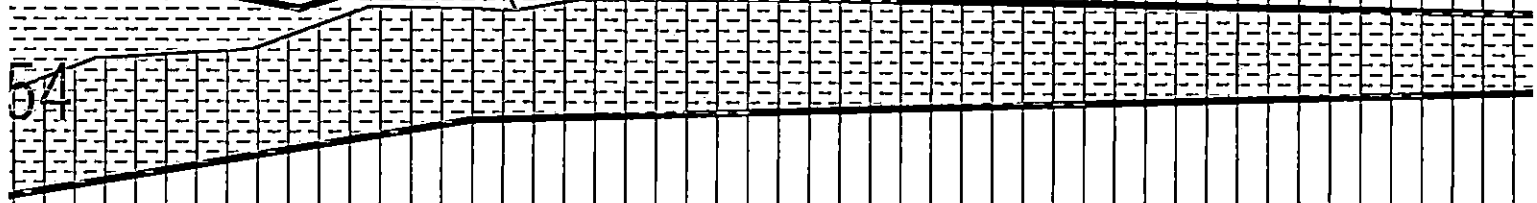
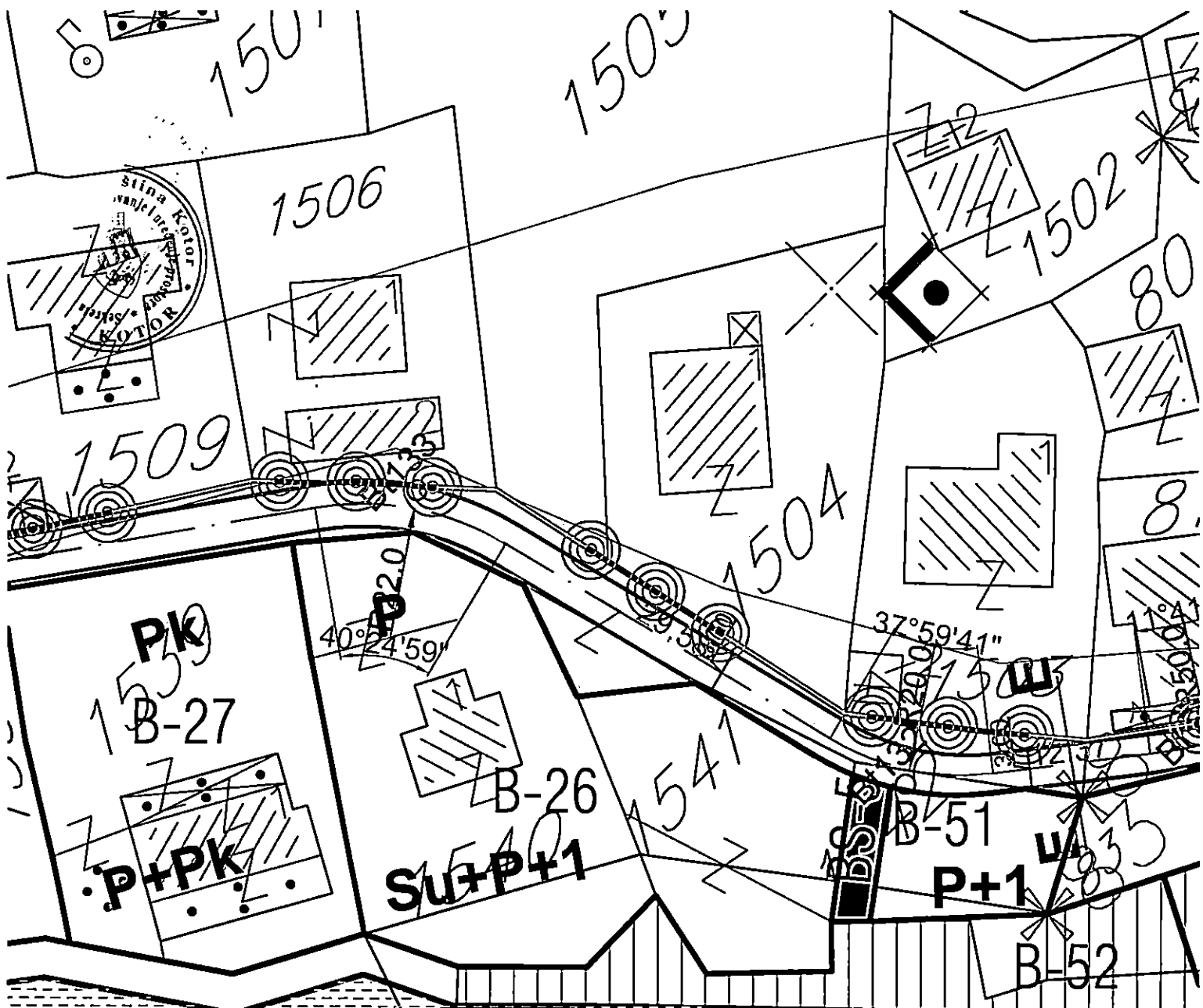


PLAN, 2011.

1 : 1000
 razmjera:

broj lista:
07a

naziv lista:
PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE

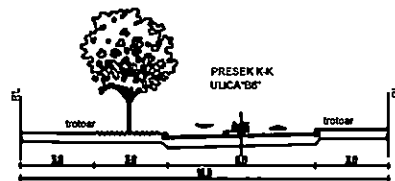
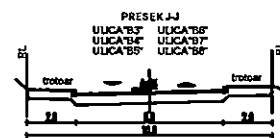
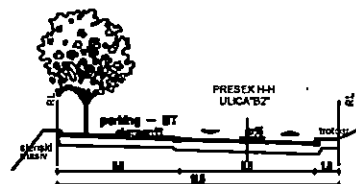
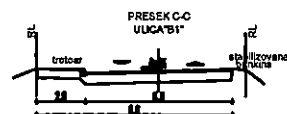


ALIŠTE












10/10/2023

POPREČNI PRESJECI



LEGENDA

-  GRANIČA PLANA
-  GRANIČA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE
-  PARKING-GARAŽA
-  GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  IVIČNJAK
-  KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  OSOVINA SAOBRAĆAJNICE



GOVERNMENT

DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 38 - BIGOVA



naručilac:
**MINISTARSTVO ODRŽIVOG
RAZVOJA I TURIZMA**

obrađivač:



PLAN, 2011.

1 : 1000

razmjera:

broj lista:

08a

naziv lista:

PLAN SAOBRAĆAJA I NIVELACIJE

Priljeno: 05.09.23				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
05	333	15541		

Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago, 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Br. 13P/I-05-790/2023-3

30. avgust 2023.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, planiranje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/2315541. od 11.08.2023. godine, dostavljenog 14.08.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-790/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta na UP B – 26 koju čini dio katastarske parcele 1540 i dio katastarske parcele 1541 KO Lješevići, prema DSL-u sektor 38 Bigova, 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:

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekta na UP B – 26 koju čini dio katastarske parcele 1540 i dio katastarske parcele 1541 KO Lješevići, prema DSL-u sektor 38 Bigova,

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja zatečenih vrijednosti predmetnog prostora i neposredne okoline;
2. 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 historijskog područja Kotora;
3. Planiranje rekonstrukcije postojećeg objekta zasnovati na minimalističkom arhitektonskom izrazu i **uklapanje njegovog konačnog izgleda u pejzažnu sliku predmetnog prostora** uz maksimalno prilagođavanje terenu i ambijentalnim karakteristikama Lokacije i njenog okruženja;
4. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga na savremenu konstrukciju), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).
5. U završnoj obradi fasade koristiti pastelne i neutralne boje zagasitih i tamnih tonova, koji se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
6. Radi unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom uz očuvanje prirodne linije obale, terena i zatečene autohtone vegetacije. Na slobodnim površinama predmetne parcele planirati formiranje koncentracija zelenila u skladu sa karakteristikama prisutnog rastinja na predmetnoj lokaciji.

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koja osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ukoliko 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, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/2315541. od 11.08.2023. godine, dostavljenog 14.08.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-790/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta na UP B – 26 koju čini dio katastarske parcele 1540 i dio katastarske parcele 1541 KO Lješevići, prema DSL-u sektor 38 Bigova, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u južnom dijelu katastarske opštine KO Lješevići, nasamoj obali, ispod lokalnog puta u malog ribarskog sela Bigova, i predstavljaju 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 autentične ruralne cjeline;

Shodno Nacrtu Urbanističko-tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji Postojeći objekat moguće je rekonstruisati do maksimalne spratnosti Su+P+1 (tri vidljive etaže) i maksimalne bruto građevinske površine 885m².

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

MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM

- *Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima*
- **Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju**
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)*
- *Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata.*
- *Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate.*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.*



- Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale
- Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.).
- **U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i pogušćavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica.**
- Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.
- Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu 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 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 kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

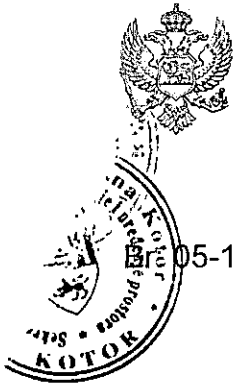
Obradila:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.

V.D.DIREKTORA
OBARA
Balsa Perovic
Balsa Perovic



101



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Br. 05-165/2023-3

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

CRNA GORA

Građanski biro opštine Kotor

Primljeno: 05-165/2023-3

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Dat. prijema	Vrijednost
03	333/	15530	11. avgust 2023. godine	

23

Opština Kotor

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

Postupajući po Vašem zahtjevu, Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/23-15541 od 11.08.2023. godine, dostavljenog 14.08.2023. godine i zavedenog pod brojem 05-165/2023-1, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta na UP B – 26 koju čini dio katastarske parcele 1540 i dio katastarske parcele 1541 KO Lješevici, prema DSL-u sektor 38 Bigova, na baštinu, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u južnom dijelu katastarske opštine KO Lješevici, nasamoj obali, ispod lokalnog puta u malog ribarskog sela Bigova, i predstavljaju 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 autentične ruralne cjeline;

Shodno Nacrtu Urbanističko-tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji Postojeći objekat moguće je rekonstruisati do maksimalne spratnosti Su+P+1 (tri vidljive etaže) i maksimalne bruto građevinske površine 885m².

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

MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM

- *Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima*
- **Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju**
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)*
- *Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata.*
- *Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate.*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.*
- *Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale*

- *Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomedama, stazama, mlinovima, i sl.*
- ***U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i pogušćavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica.***
- *Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.*
- *Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.*

Uzimajući u obzir sve navedeno, konstatovano je da je dostavljeni Nacrt urbanističko tehničkih uslova moguće uskladiti sa mjerama za predmetnu lokaciju koje su određene Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz adekvatne Konzervatorske uslove.

S tim u vezi, konstatovano je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta na UP B – 26 koju čini dio katastarske parcele 1540 i dio katastarske parcele 1541 KO Lješeviči, prema DSL-u sektor 38 Bigova, na kulturnu baštinu (HIA) pod uslovom da se pribave Konzervatorski uslovi od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Obradili:
Sofija Hajrizaj – arhitekta





“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

Broj:

5043/1

Kotor:

26 09 '23

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/23-15541 od 20.09.2023.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 4956 od 21.09.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta, na urbanističkoj parceli UP B-26 koju čini dio kat.parc. 1540 i dio kat.parc. 1541 KO Lješevići, u obuhvatu DSL-a sector 38 Bigova (“Sl.list CG”-br.7/12), izdaju se:

PROJEKTNO-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. Prema tome nakon izgradnje vodovodnog sistema, potrebno je ponovo obratiti se ovom Preduzeću za nove uslove priključenja.

Kako bi troškovi izgradnje bili manji, projektom predvidjeti 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”. Za sanitarne vodomjere sa priрубnicama prečnika od DN50 (2”) i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan, ne smije biti zaključan.
2. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
3. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, posebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na budući vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
4. 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.
5. Na priključku, prije vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).

KANALIZACIJA

6. 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 prečistač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na

CRANFORD - OJ
1977



“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

javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

7. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separadni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
8. 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

Čavot Teodora

Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije

Đragičević Velemir

Izvršni Direktor

Marković Đuro

Dostavljeno:

- Sekretarijatu za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor
- Arhivi



Primljeno: 27.09.2023				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
05 B33/	-	15541		

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: 1606-341/23-2281

Kotor, 26.09.2023.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 060/22) i PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“, broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP B-26 koju čini dio kat. parc. 1540 i dio kat. parc. 1541 KO Lješevići, u zahvatu DSL-a sektor 38 Bigova („Sl. list CG“ br 7/12), 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. Potreban broj parking mesta se određuje prema sledećem normativu:
 - stanovanje 1 PM po stanu
 - hoteli 1 PM na 3 sobe
 - turistička naselja 1 PM po smeštajnoj jedinici
 - vile 1-3 PM po vili u zavisnosti od tipa vile
 - plaže 1 PM na 3-8 kupača
 - usluge 1 PM na 60 m2 BRPG
 - ugostiteljski objekti 1 PM na sto sa 4 stolice
 - sportski objekti 1 PM na 10 posetilaca
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;

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 šasijske vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/23-2281 od 22.09.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP B-26 koju čini dio kat. parc. 1540 i dio kat. parc. 1541 KO Lješeviči, u zahvatu DSL-a sektor 38 Bigova („Sl. list CG“ br 7/12).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor broj 03-333/23-15541 od 20.09.2023. 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 3,00 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 taksama, naplaćena je.

Dostavljeno:

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





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

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

Br: 1604-319/23-2280

Kotor, 25.09.2023.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, stanovanje i uredjenje prostora, u ime **Ponta Bigova DOO** za gradnju objekta na kat par **1540,1541 K.O.Lješevići**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **1540,1541 K.O.Lješevići** koji glase:

Uradići 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, stanovanje i uredjenje prostora, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-2280** od 22.09.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **1540,1541 K.O.Lješevići** 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 03-333/23-15541** od 20.09.2023. 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

