



Crna Gora
Vlada Crne Gore
Generalni sekretarijat

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	28.04.2025			
Org. jed.	Jed. za planiranje	Redni broj	Prilog	Vrijednost
01-	010/25-	5694/1		

Broj: 11- 011/25-1318/3

Podgorica, 25. april 2025. godine

Bošuo T.

Na sjednici održanoj 17. aprila 2025. godine, Vlada Crne Gore razmotrila je **Predlog urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta u skladu sa članom 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list CG“, br. 24/10 i 33/14) a po zahtjevu „BIGOVA BAY“ d. o. o.**, koji je dostavilo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Povodom navedenog materijala, Vlada Crne Gore donijela je

ZAKLJUČAK

Vlada je izdala Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta u skladu sa članom 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list CG“, br. 24/10 i 33/14) a po Zahtjevu „BIGOVA BAY“ d. o. o.

GENERALNI SEKRETAR

Mr Dragoljub Nikolić



Dostavljeno:

- Slaven Radunović, ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Komisija za ekonomsku politiku i finansijski sistem
- Komisija za politički sistem, unutrašnju i vanjsku politiku

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI	
	za izradu tehničke dokumentacije	
2	za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303, sve u KO Glavatičići, Opština Kotor, a u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, broj 56/18).	
3	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Bigova Bay doo
4	POSTOJEĆE STANJE	
	Katastarska evidencija postojećeg stanja: Prema listu nepokretnosti LN 378 – prepis, KO Glavatičići, opština Kotor, Na katastarskoj parceli br.2809/53 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: šume 4. klase, površine 312 595m²; Na katastarskoj parceli br.2809/302 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: šume 4. klase, površine 66 m²; Na katastarskoj parceli br.2809/258 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: šume 4. klase, površine 2385 m²; Na katastarskoj parceli br.2809/301 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: građevinska parcela, površine 39789 m²; Na katastarskoj parceli br.2809/300 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: građevinska parcela, površine 8435 m²; Na katastarskoj parceli br.2809/299 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: građevinska parcela, površine 64935m²; Na katastarskoj parceli br.2809/296 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: šuma 4. klase, površine 3548m²; Na katastarskoj parceli br.2809/298 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: građevinska parcela, površine 68733m²; Na katastarskoj parceli br.2809/292 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: šume 4.klase, površine 7335m²; Na katastarskoj parceli br.2809/304 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: građevinska parcela, površine 52760m²; Na katastarskoj parceli br.2809/305 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: građevinska parcela, površine 109905m²; Na katastarskoj parceli br.2809/267 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: šume 4.klase, površine 4859m²; Na katastarskoj parceli br.2809/268 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: šume 4.klase, površine 1224m²; Na katastarskoj parceli br.2809/269 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: šume 4.klase, površine 1224m²; Na katastarskoj parceli br.2809/270 je evidentirano sljedeće: • način korišćenja: šume 4.klase, površine 1224m²;	

Na katastarskoj parceli br.2809/271 je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja: šume 4.klase, površine 1224m²;

Na katastarskoj parceli br.2809/272 je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja: šume 4.klase, površine 1224m²;

Na katastarskoj parceli br.2809/238 je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja: šume 4.klase, površine 2448m²;

Na katastarskoj parceli br.2809/297 je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja: šume 4.klase, površine 1125m²;

Na katastarskoj parceli br.2809/246 je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja: šume 4.klase, površine 2294m²;

Na katastarskoj parceli br.2809/303 je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja: šume 4.klase, površine 13m²;

Prema listu nepokretnosti LN 489 – prepis, KO Glavatičići, opština Kotor,

Na katastarskoj parceli br.2789/1 je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja: šume 4.klase, površine 104640m²;

Na katastarskoj parceli br.2789/3 je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja: šume 4.klase, površine 3916m²;

Prema listu nepokretnosti LN 786 – prepis, KO Glavatičići, opština Kotor,

Na katastarskoj parceli br.2809/232 je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja: šume 4.klase, površine 54m²;

Prema listu nepokretnosti LN 791 – prepis, KO Glavatičići, opština Kotor,

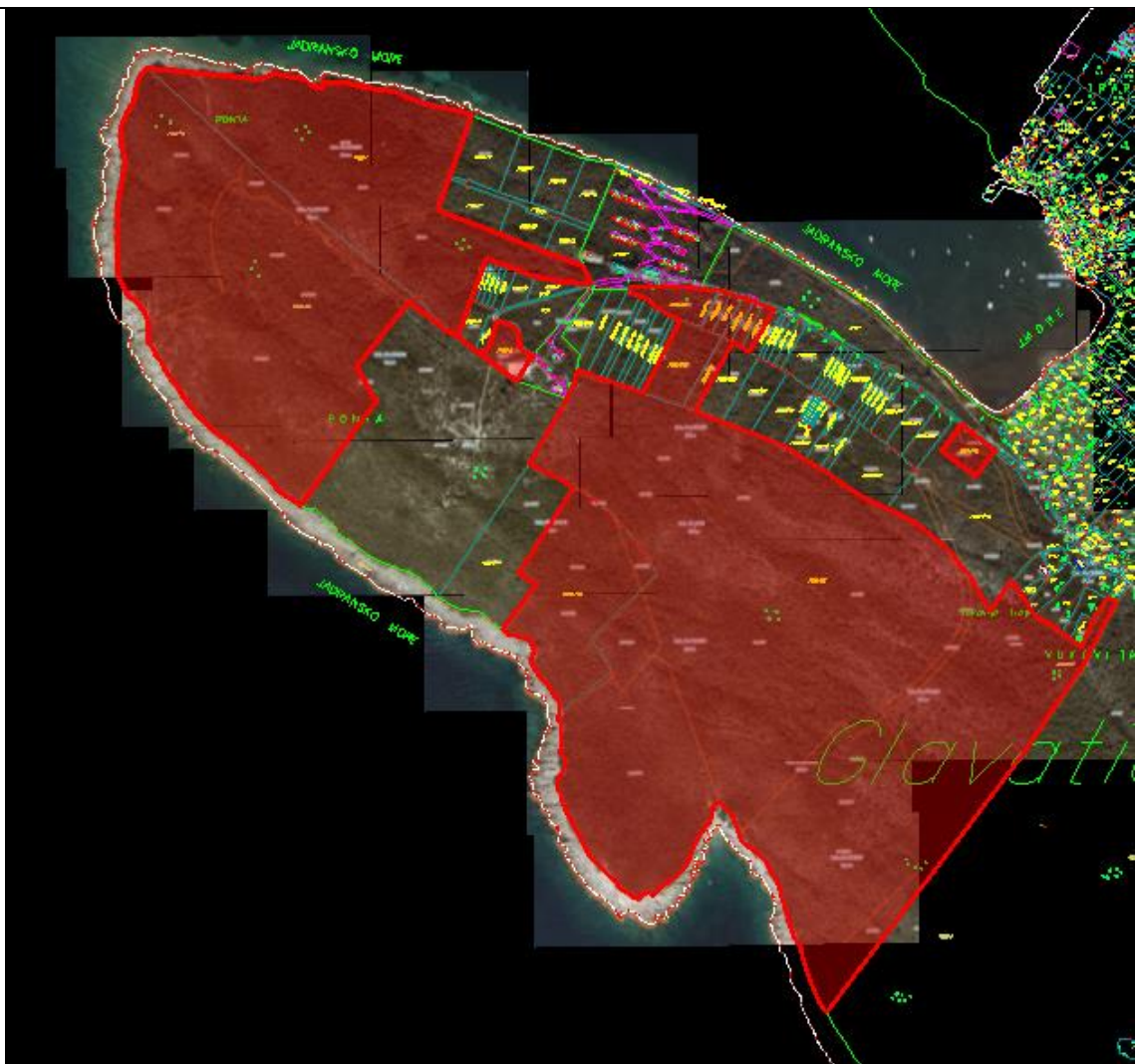
Na katastarskoj parceli br.2809/240 je evidentirano sljedeće:

- način korišćenja: šume 4.klase, površine 8814m²;

Ukupne površine, cca 80,47ha

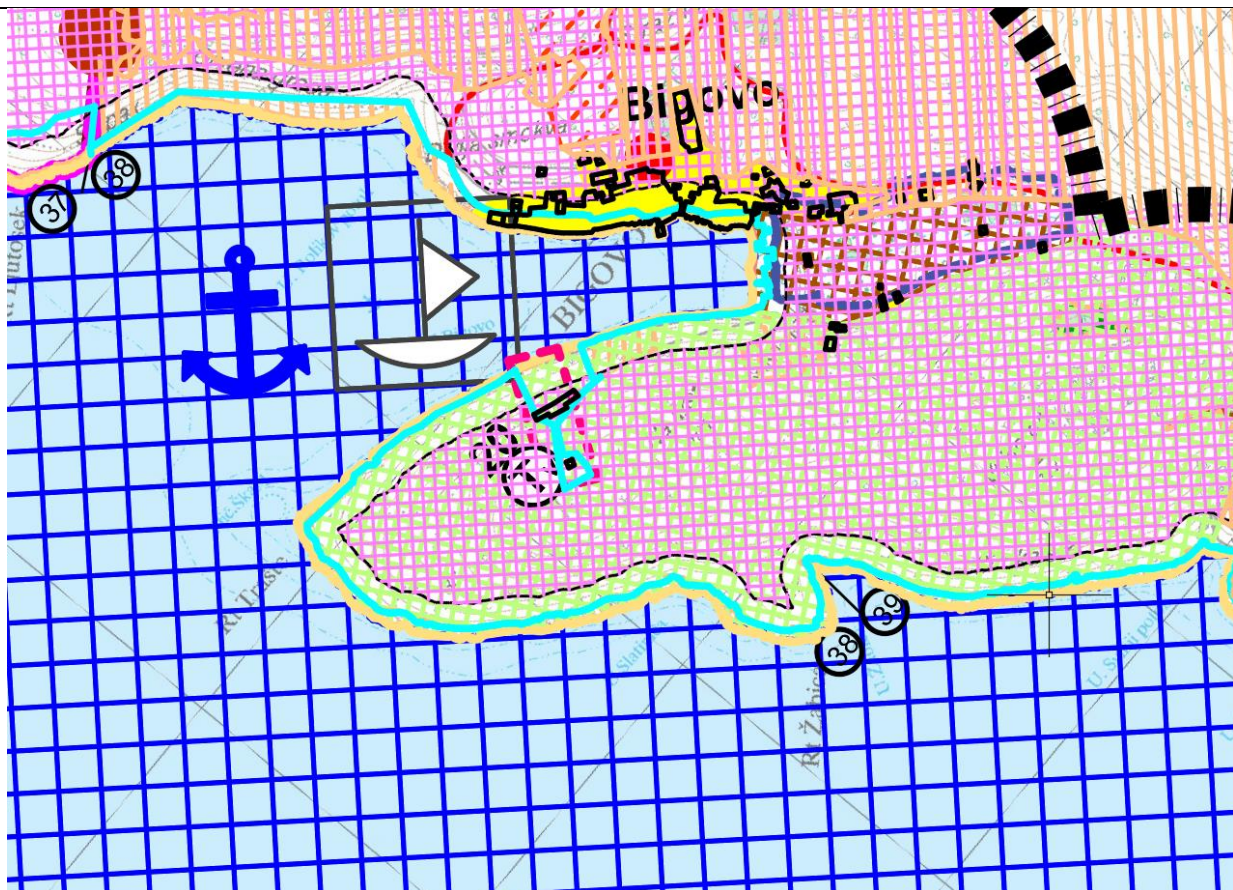
Predmetna lokacija ima pristup javnoj površini, odnosno preko sljedećih katastarskih parcela 2790 i 2812 upisanih u listu nepokretnosti LN 55, načina korišćenja – nekategorisani putevi, sve u KO Glavatičići.

Za rušenje postojećeg objekta/objekata odnosno uklanjanje postojećeg objekta, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23).

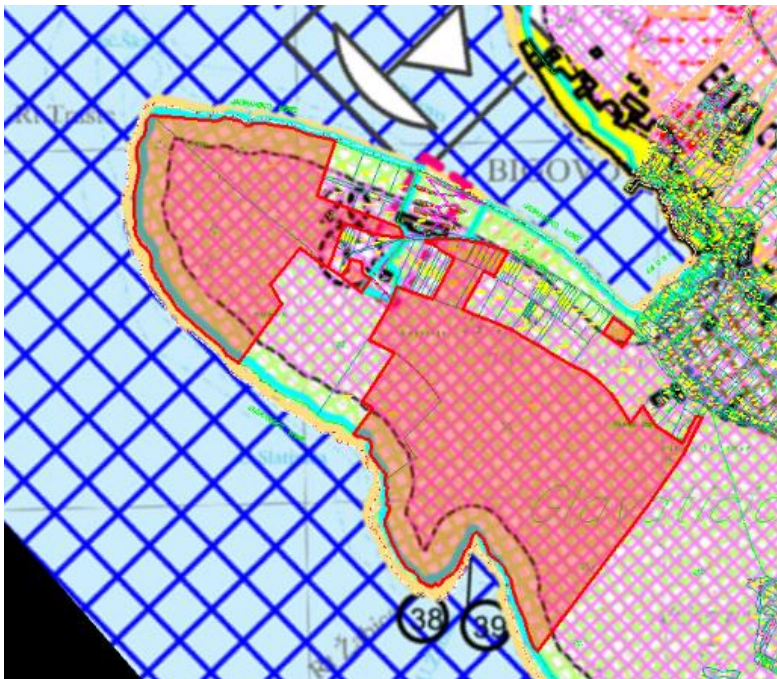


Prikaz 1: šire područje, preklap ortofotografije sa naznačenom lokacijom

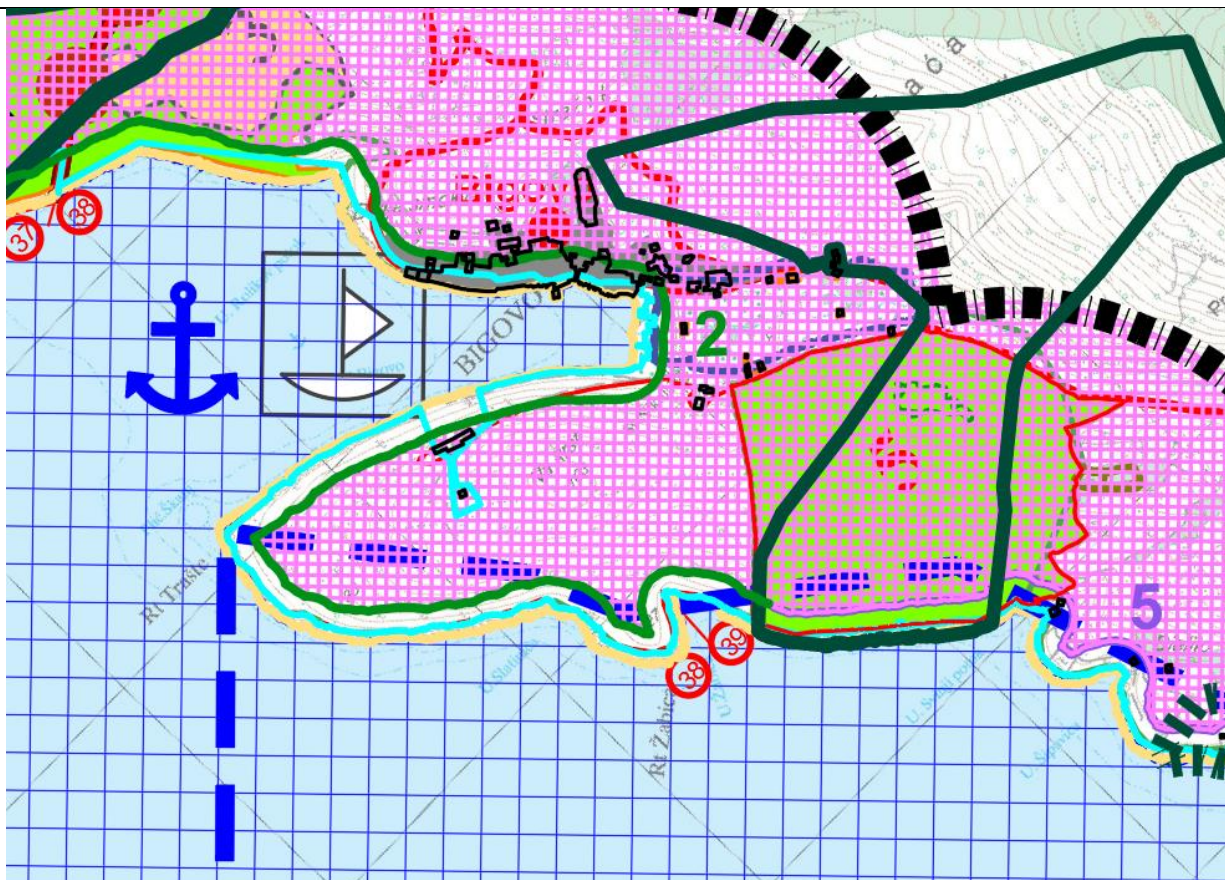
5	PLANIRANO STANJE
5.1.	Namjena lokacije
	Prema grafičkim prilogima br.14 „Plan namjene površine“ i br.18 „Plan režima korišćenja prostora“ iz PPPNOP, predmetna lokacija se nalazi manjim dijelom u obalnom odmaku 0-100m i većim dijelom u pojasu od 100-1000m.



Grafički prilog br.14 „Plan namjene površine“



Preklop grafičkog priloga br.14 i katastarskih parcela.



grafički prilog br.18 „Plan režima korišćenja prostora“



Preklop grafičkog priloga br.18 i katastarskih parcela.

Na osnovu grafičkih priloga, digitalnog katastarskog plana i tekstualnog dijela planskog dokumenta, namjene i režimi uređenja prosora prema PPPNOP-u su:

Pojas 0 – 100m	Pojas od 100-1000m
2 Moguća adaptacija odmaka zbog naslijeđenih prava	Pojas između 100 i 1000m namjena turizam
Morski habitati	Postojeća izgrađenost
Namjena u zoni morskog dobra – stjenovita obala krš	D2 Zone unutar područja od posebnog prirodnog i kulturnog značaja - D2

U skladu sa navedenim, PPPNOP-om definisana su prostorna pravila i namjene za obalni odmak **od 0-100m**. Namjena i korišćenje pojasa od 0-100m, definisano je tipom odmaka ali i ostalim planskim pretpostavkama.

Za navedenu lokaciju prisutan je **tip 2 odmaka** sa sljedećim smjernicama:

TIP ODMAKA	DETALJNI OPIS TIPA (KATEGORIJE) ODMAKA
2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA	Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije , detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora. Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka. Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije lokacije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja do donošenja Plana generalne regulacije. Prilikom izrade Plana generalne regulacije liniju odmaka je potrebno uskladiti, ukoliko se prethodnim planovima planirala gradnja objekata u zoni odmaka, na način da se u usklađenom planskom dokumentu unutar zone odmaka ne planira izgradnja objekata. Prethodno se ne odnosi na investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji, koje se ne usklađuju na osnovu prethodnog principa.

Kada je u pitanju obalni odmak od 0-100m lokacija se manjim dijelom nalazi u ovoj zoni. Takođe, prostor akvatorijuma ka otvorenom moru je definisan kao bitni morski habitati, u konkretnom slučaju, Rt Trašte – Platomuni.

Kada je u pitanju pojas od 100 – 1000m predmetna lokacija se nalazi većim dijelom u ovoj zoni i ovaj pojas je predviđen za namjenu turizam.

U pojasu između 100 - 1000 m od obalne linije se zabranjuje stanogradnja na područjima izvan naselja, prostor se rezerviše **za turistički razvoj**, a planiranje i uređenje prostora se temelji na očuvanju prirodne, kulturne, istorijske i tradicionalne vrijednosti, uz zaštitu obalnih predjela i primjenu mjera zaštite na kopnu i u moru.

Plan je definisao tipove turističkih zona, a koji su određeni prema turističkim indikatorima na osnovu režima zaštite i korišćenja prostora. Kako se predmetna lokacija nalazi u zoni zaštićenih cjelina ista se definiše sa **indikatorom D2 – Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja**

U ovu grupu svrstavaju se turističke zone u područjima od posebnog prirodnog značaja koje se štite planskim mjerama u daljoj detaljnoj planskoj dokumentaciji i/ili koji se nalaze na istaknutim položajima u terenu:

- Malo izgrađene turističke zone (izgrađene do 10%),
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom vojnih zona, a nadzemno su izgrađeni manje od 10%,
- Turističke zone koje nastaju prenamjenom područja eksploatacije mineralnih sirovina (kamenolomi i sl.) iskorišćene površine zahvata do 10% (eksploatacije).

Za ove se zone primjenjuju sljedeći kriterijumi u odnosu na urbanističke parcele unutar turističkih zona:

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 30 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 0,8
Najmanji udio prirodnih površina	T1	> 60%
Najveća dopuštena zauzetost	T2	< 25 %
Najveća dopuštena izgrađenost	T2	< 0,7
Najmanji udio prirodnih površina	T2	> 60 %

Kako je definisano u poglavlju 8.7.1 „**Okviri prostornih uslova planiranja po vrstama turističkih zona (T1, T2, T3)**“ navedeno je sljedeće:

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone je broj ležaja po smještajnoj jedinici, i to:

- Smještajna jedinica u hotelima, depandansima i sl. = 2 ležaja;
- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u “vilama” = 6 ležaja.

Zona T1

U turističkim zonama T1 od ukupne površine zone, planirana površina terena za građevine koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli, je najmanje 70%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani je 30%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 70% u građevinama koje su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 30% za ostale dozvoljene objekte.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

Turističku zonu (T1) nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T2, niti u turističku zonu T3.

S obzirom na to da se smještajni dio može realizovati isključivo iza linije obalnog odmaka, zona odmaka je rezervisana za uređenje javnih, zelenih, rekreacionih, plažnih i sličnih sadržaja.

Zona T2

U turističkim zonama T2 od ukupne površine zone, planirana površina terena za objekte koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli najmanje je 50%, a ukupna planirana površina terena za ostale objekte koji mogu biti vile ili turistički apartmani najviše je 50%. Učešće smještajnog kapaciteta je najmanje 30% u objektima koji su prema službenoj kategorizaciji hoteli i najviše 70% za ostale dozvoljene objekte.

U udio bruto izgrađenih površina ulaze i druge namjene u funkciji turističke ponude npr. površine terasa, bazena i sl.

Turističku zonu T2 nije moguće prenamijeniti u turističku zonu T3.

Turističku zonu T2 je moguće prenamijeniti u turističku zonu T1, čime se svi indikatori i ostali uslovi mijenjaju prema uslovima i indikatorima za T1.

Pored navedenog u poglavlju 8.7.2. – „**Okviri prostornih uslova planiranja smještajnih jedinica – vila**“ navedeno je sljedeće:

Vila je samostalna turistička jedinica, višeg standarda, u sklopu područja ugostiteljsko-turističke namjene. Vila može biti samostalna smještajna jedinica, smještajna jedinica u nizu ili smještajna jedinica u sklopu T1 ili T2 zone.

Ovaj plan izričito zabranjuje gradnju ikakvih rezidencijalnih jedinica u obalnom pojasu do 1000 m. Vile u sklopu T1 i T2 zona nijesu rezidencijalne, već smještajne jedinice.

Smještajna jedinica vila definiše se sljedećim indikatorima:

- Smještajna jedinica – jedna vila = jedan “ključ”; u turističkoj zoni T1 i u turističkoj zoni T2;
- Programski broj kreveta u jednoj smještajnoj jedinici – najviše 6 kreveta u vili;
- Vrtovi, interni putevi turističkog naselja, prilazi i pristupi do vile sastavni su dio parcele turističke zone;
- Zemljište vila je sastavni dio jedinstvene građevinske parcele turističke zone;
- Parkiranje/garažiranje vozila za goste vile treba da se planira na zajedničkim parkiralištima.

Prostorni pokazatelji planiranja hotelskih vila u PUP-ovima opština treba da se razvrstaju po tipovima objekata i oblicima prostorne organizacije:

- **Samostalna/samostojeća vila – Tip 1;**
- **Poluugrađena/ugrađena vila (u nizu) – Tip 2;**
- **Grupa vila (u obliku struktura naselja – “rizorti”) – Tip 3.**

Predloženi prostorni indikatori su okvir i treba ih prilagoditi prostornom kontekstu u lokalnim uslovima. U detaljnoj planskoj dokumentaciji prostorni uslovi treba da se detaljnije propišu u skladu sa predloženim indikatora. Za atipične slučajeve sa posebnim zahtjevima (rezidencijalne vile najviše turističke kategorije i sl.), može se odstupiti od predloženih prostornih indikatora (osim u broju nivoa - etaža), a moguće je primijeniti i druge prihvatljive tipološke arhitektonske obrasce.

Tip 1.

Samostalna/samostojeća vila – svaka vila jedna je smještajna jedinica (jedan ključ).

Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinica	Najviše 30 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 5 jedinica po hektaru
Površina objekta (BRP)	Najviše 500 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 3.000 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa – etaže

Tip 2.

Poluugrađena/ugrađena vila (u redu) – svaka vila je jedna smještajna jedinica (jedan ključ)

Broj ležaja ≤ 6/sm. jedinici	Najviše 90 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 15 jedinica po hektaru
Površina (objekta BRP)	Najviše 300 m ²
Računska površina terena po vili	Najmanje 500 m ²
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže
Dužina niza	Najviše 40 m, odnosno 5 smještajnih jedinica

Tip 3.

Grupa vila – svaka je vila jedna smještajna jedinica (jedan ključ)

Broj ležaja ≤ 4 / smj. jedinici	Najviše 120 ležaja po hektaru
Gustina smještajnih jedinica	Najviše 30 jedinica po hektaru
Visina gradnje	Najviše dva nivoa - etaže.

Vila - smještajna jedinica	Tip 1	Tip 2	Tip 3
Broj ležaja po hektaru	≤30	≤90	≤120
Broj smještajnih jedinica po hektaru	≤5	≤15	≤20
Računska površina terena po smještajnoj jedinici	Najmanje 3.000 m ²	Najmanje 1000 m ²	-
Najveća visina ¹	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže	2 nivoa - etaže ili S+2

Pravila vezana uz gustinu kreveta po površini, zauzetost i izgrađenost primjenjuju se na nivou zone predviđene za gradnju, izvan linije obalnog odmaka, a ne na čitavu lokaciju.

U skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl.list CG“, br. 24/10, 33/14), površine za turizam su površine koje su planskim dokumentom namijenjene prvenstveno za razvoj turizma i na njima se ne mogu planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).

Na ovim površinama, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca);
- stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice) uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom.

Pored navedenog, a u skladu sa članom 218a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), definisani su kapaciteti koje moraju ispuniti objekti turističke namjene (hoteli, turistička naselja odnosno turistički rizorti), **sa minimumom od 150 ležaja**.

Predmetne objekte projektovati u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 36/2018) kao i članom 80 stav 6 Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Službeni list CG“, br. 24/10, 33/14) a kojim je definisano da pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice.

Okviri prostornih uslova planiranja po vrstama turističkih zona

Početna tačka za određivanje kvantitativnih indikatora za turističke zone je broj ležaja po smještajnoj jedinici, i to:

- Smještajna jedinica u hotelima, depandansima i sl. = 2 ležaja;
- Smještajna jedinica u apartmanu = 3 ležaja;
- Smještajna jedinica u „vilama“ = 6 ležaja.

¹ Pod nivoima - etažama se smatra: suteran (S), prizemlje, sprat i potkrovlje. Vila je u pravilu prizemna zgrada, ali se u terenu s nagibom mogu dozvoliti dva nivoa - etaže, a kod vrste 3 – grupe vila u obliku naseljskih struktura – „rizorta“) moguće su tri nadzemne etaže ako je jedna od njih suteran (S).

	Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice. Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 60 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 40 m² u objektima sa 3 zvjezdice. Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, <u>u novoformiranim turističkim područjima izvan urbanih naselja</u>, po jednom ležaju je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice i 60 m² u objektima sa 3 zvjezdice. Područje unutar obalnog odmaka 0-100m moguće je uračunati u površinu zelenila neophodnu u odnosu na broj projektovanih ležajeva unutar predmetne lokacije, odnosno navedenih zona /sve u skladu sa riješenim imovinsko-pravnim odnosima/, kako bi se zadovoljili normativi za neophodnu površinu zelenila, uslovi koji se odnose na najmanji udio prirodnih površina (60%), kao i normativi koji se odnose na računsku površinu terena po vili iskazani u prethodnim tabelama. Kategorizacija smještaja Pored navedenog, a u skladu sa članom 218a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 4/23) definisani su kapaciteti koje moraju ispuniti objekti turističke namjene (hoteli odnosno turistička naselja), sa minimumom od 150 ležaja i kategorije 5 zvjezdica. Predmetne objekte projektovati u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. List CG", br. 36/18).
5.2.	Pravila parcelacije Predmetna lokacija se sastoji od katastarskih parcela br. 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303, sve u KO Glavatičići, čije su prelomne tačke sa koordinatama: Površina lokacije iznosi cca 80,47ha Lokacija je definisana sa dvije prostorno zavisne funkcionalne zone, namjene turizam, a koje su međusobno povezane kako punktno tako i linijski javnim saobraćajnicama, odnosno katastarskim parcelama 2812 i 2790 koje su načinom korišćenja definisane kao nekategorisani putevi. Pored navedenog predmetne lokacije će biti povezane i saobraćanicom „lungo mare“. Rješenjem težiti boljem kohezionom povezivanju planiranih „policentričnih“ zona u jedinstvenu i unikatnu funkcionalnu turističku lokaciju.
5.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciona linija Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene; Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora i/ili trase. Građevinska linija Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima.

Građevinska linija prema javnoj površini utvrđuje se u odnosu na regulacionu liniju (definirati je u odnosu na zaštitni prostor javnih saobraćajnica a u zavisnosti od kategorije saobraćajnice), a prema susjednim parcelama u odnosu na granicu lokacije (neophodna saglasnost susjeda za definiranje građevinskih linije prema susjedima), a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, definiranu grafički i numerički, do koje je moguće graditi objekat.

Građevinske linije prema javnoj površini, kao i propisana minimalna udaljenja od granica susjednih parcela, određuju površinu, tj. zonu za gradnju, unutar koje je dozvoljeno graditi, a u skladu sa planiranom namjenom, odnosno vrstom objekta i svim propisanim urbanističkim parametrima i uslovima koji su definisani PPPNOP-om.

Vrste građevinskih linija su:

- Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte.

- Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

- Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi).

Podrazumijeva se da oluci i vijenci objekata mogu da prelaze propisane građevinske linije.

Vertikalni gabariti

Pridržavati se spratnosti definisanih PPPNOP-om za vile (dva nivoa etaža), odnosno do maksimalne nadzemne spratnosti definisane tradicionalnim oblicima gradnje/arhitekture naselja Bigova odnosno do maksimalne spratnosti P+3, odnosno P+2+Pk ili P+2+ Ps (povučena etaža).

Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a. Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. Povučena etaža može se koristiti gdje je naznačena spratnost sa Pk.

Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

Visina etaže

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

- garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;
- za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;
- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima. Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko

njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

Horizontalni gabariti

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

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

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

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Pozicija objekata na lokaciji

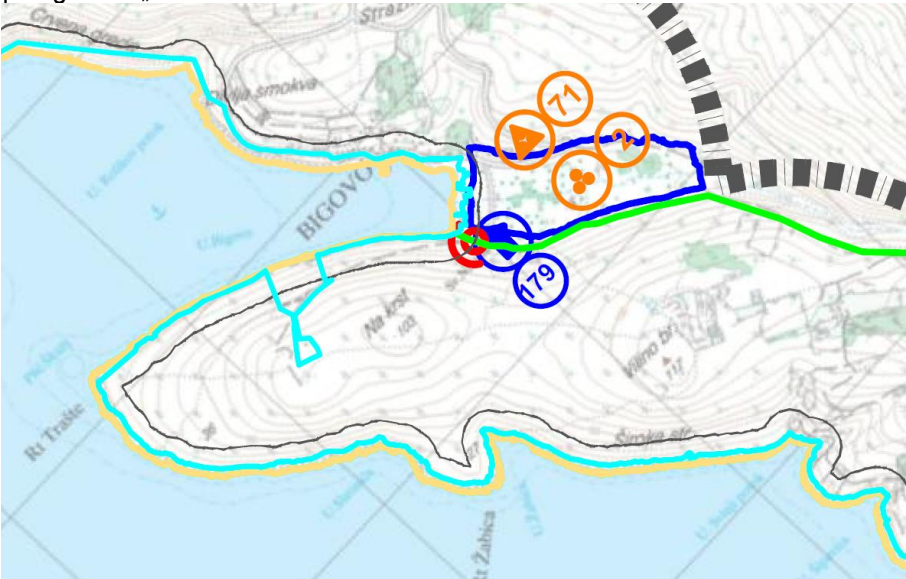
Prilikom dalje projektantske razrade, a posebno prilikom izrade idejnog urbanističkog rješenja čitavog kompleksa, pozicije i dozvoljene visine objekata na parceli/ama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure objekata međusobno, ali ni vizure susjeda u zaleđu.

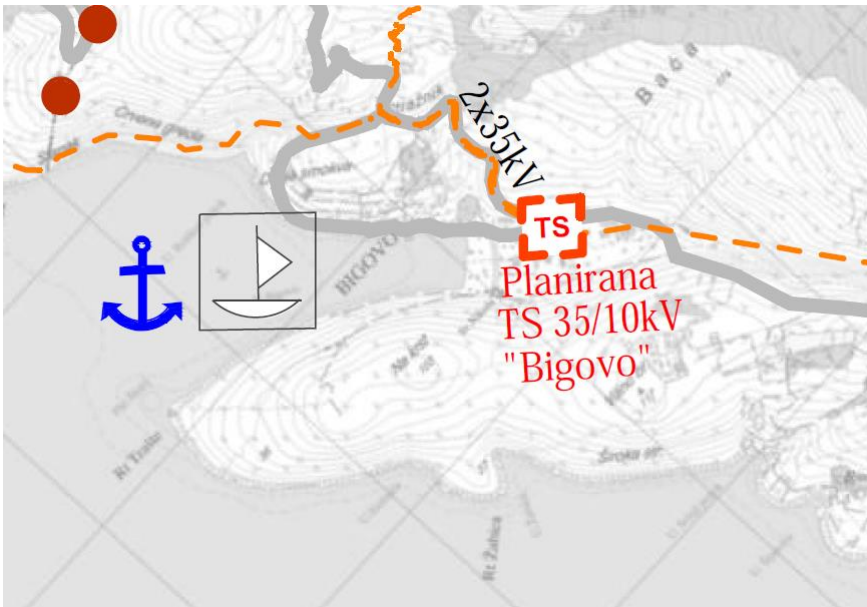
Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

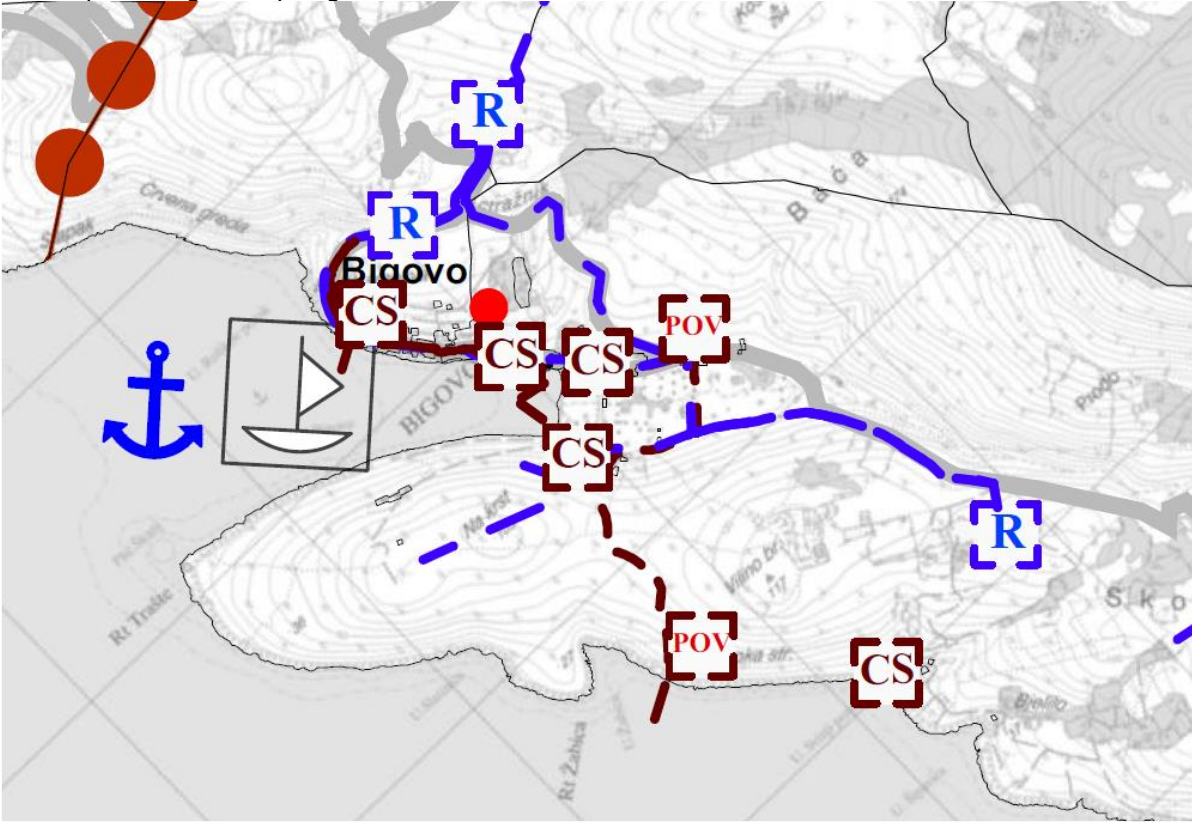
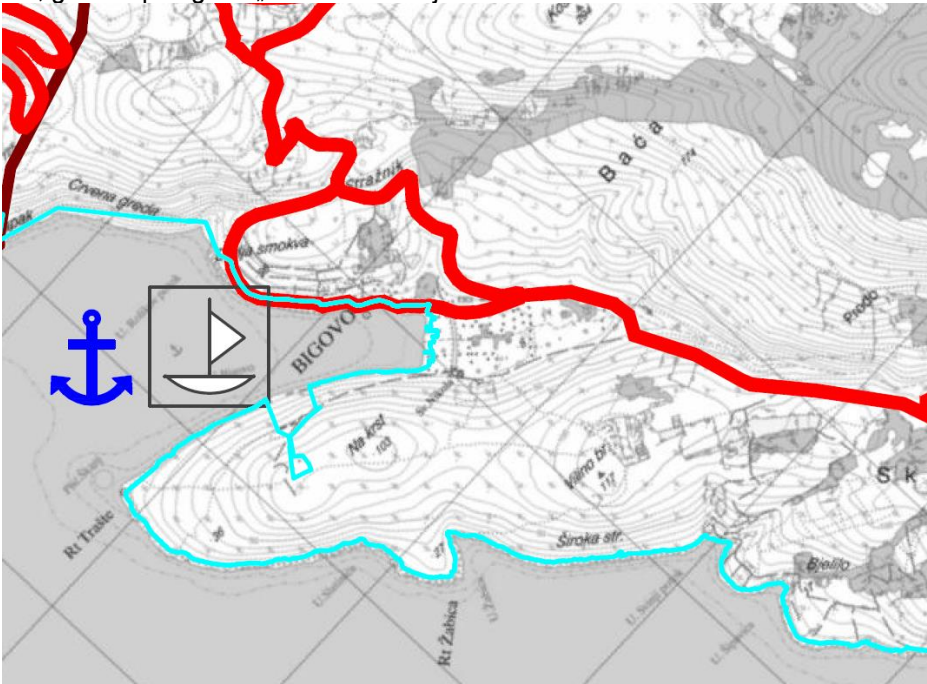
- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18). •Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
6	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Seizmičke i seizmotektonske karakteristike Na osnovu broja i intenziteta zemljotresa kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se Opština Kotor nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti. Takođe napomijemo da se veliki zemljotres dogodio 1979.god. sa magnitudom 7.0 jedinica Rihterove skale koji je izazvao katastrofalna razaranja sa intenzitetom od IX stepeni Merkalijeve skale na cijelom Crnogorskom primorju, na dužini od preko 100 km. Evidentan je negativan uticaj ovog zemljotresa na razvoj opštine do današnjeg dana. Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata opština Kotor je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15). U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primijeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23). Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71).

	Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. Mjere zaštite na radu Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili rušenja objekta potrebno je izraditi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18). Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
7	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Zaštita vazduha Analizom postojećeg stanja segmenata životne sredine ustanovljeno je da lokalno zagađenje u najvećoj mjeri potiče od saobraćaja. On je najdinamičniji u ljetnjoj sezoni i nepovoljni efekti se mogu osjetiti na malom prostoru uz frekventne saobraćajnice. Ipak je prisustvo zagađivača ispod zakonom propisanih normi. Kako bi se kontinuirano pratila slika stanja i kvaliteta vazduha na području opštine potrebno je uspostaviti sistem mjernih stanica za praćenje kvaliteta vazduha, kao i bazu podataka o praćenju kvaliteta i to kao dio integrisanog sistema praćenja stanja i kvaliteta svih segmenata životne sredine. Zaštita voda U većem dijelu godine (8-9 mjeseci) lokalna izvorišta na području Opštine su dovoljne izdašnosti i dobrog kvaliteta vode za piće. Međutim, stanje infrastrukturnih objekata i uređaja za vodosnabdijevanje, koji su najvećim dijelom izgrađeni prije 30-40 godina, je, uglavnom, nezadovoljavajuće, što prouzrokuje gubitak velikih količina vode u sistemima. Zaštita od buke Ispitivanja zagađenja bukom u Crnoj Gori vrše se u kontinuitetu od 2004. godine, ali u Informaciji o stanju životne sredine nema podataka o zagađenju bukom na konkretnim lokacijama u opštini Kotor. Međutim, evidentno je, tokom ljetnje sezone u posljednjih nekoliko godina, da je nivo buke ispred ugostiteljskih objekata i na plažama, u skoro svim primorskim opštinama, prelazio maksimalno dozvoljene granice. Zaštita i očuvanje kvaliteta mora Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intenzitet urbanizacije i privrednih aktivnosti koncentrisao u uskoj priobalnoj zoni, time je i more recipijent svih dešavanja, a posebno zagađenja. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18), Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10 , 040/11, 059/11 i 052/16), Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19), Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07," Službeni list CG" br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18), Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11, 01/14 i 02/18) i Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).

8	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Uvidom u grafički prilog br.16 „Plan zaštite kulturne baštine“ Mjere zaštite i razvoja predjela podrazumijevaju izradu analize predjela kroz obaveznu izradu Detaljne studije predjela koja će prethoditi projektovanju, građenju i uređenju prostora na predmetnoj lokaciji pažljivim građevinskim intervencijama uz strog, kontinuiran nadzor na izvođenju radova. Zelenilo hotela i turističkih naselja a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ali i odredbama PPPNOP treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija, turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumijevaju odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena. Budući da smjernice za pejzažno oblikovanje PPPNOP ne obrađuju uslove ozelenjavanja za hotelske objekte, shodno se primjenjuju odredbe Pravilnika o bližem sadržaju planske dokumentacije i kategoriji namjene površina. S toga je neophodno da u slučaju izgradnje hotela odnosno turističkog naselja pripadajuća zelena odnosno slobodna površina po jednom ležaju treba da bude 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica. Obavezno je očuvanje i maksimalna iskorišćenost prirodnih potencijala terena uz neophodne mjere oplemenjivanja.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Uvidom u grafički prilog br.16 „Plan zaštite kulturne baštine“  U neposrednoj blizini navedene lokacije se nalaze zaštićeni objekti od nacionalnog značaja i to objekat pod rednim brojem 179 – Crkva Sv. Nikole, Bigova, ali i potencijalni objekti/lokaliteti od kulturnog značaja i to pod rednim 2 i 71, odnosno arheološki rezervat Bigovo i tumuli - Bigovo. Ovi objekti ali i prostor su markirani kao vizuelni reperi. Pored navedenog prostor Bigove predstavlja bafer zonu Kotora, koji je zbog izuzetnih prirodnih i kulturnih vrijednosti upisano na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavestiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a u skladu sa članovima 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG”, br.49/10, 40/11, 44/17, 18/19).

10 .	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prosto/ra i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15). Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.
11 .	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Uslovi za izgradnju pomoćnih objekata regulisani su odgovarajućom Odlukom lokalne samouprave.
12 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
13 .	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
14 .	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	U skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019), idejnim rješenjem se definiše faznost građenja na navedoj lokaciji.
15 .	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	U skladu sa planom, grafički prilog 21. „Plan elektroenergetske infrastrukture“  Prema uslovima nadležnog organa i prema odredbama PPPNOP-u. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: - Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

	- Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja - Tehnička preporuka TP-1b – Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/04kV Preporuke su dostupne na sajtu www.epcg.co.me
15.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu U skladu sa planom, grafički prilog 20. „Plan hidrotehničke infrastrukture“  Prema uslovima nadležnog organa i prema odredbama PPPNOP-u. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normama za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku/naseljsku infrastrukturu prema uslovima nadležnog organa.
15.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu U skladu sa planom, grafički prilog 19. „Plan saobraćajne infrastrukture“ 

	Prema uslovima nadležnog organa i prema odredbama PPPNOP-u. Predmetna lokacija ima obezbijeden pristup javnoj površini preko sljedećih katastarskih parcela 2790 i 2812 upisanih u listu nepokretnosti LN 55, načina korišćenja – nekategorisani putevi, sve u KO Glavatići. Takođe, Planom se planira revitalizacija postojećih starih makadamskih puteva u zaleđu atraktivnih za bicikliste, pješaćenje i planinarenje. Imajući u vidu karakter (otvorenog mora i Bokotorskog zaliva, prirodnog pejzaža ili izgrađenog okruženja) i namjenu prostora u Obalnom području a sa ciljem uspostavljanja prepoznatih potencijala, posebno ističući raznovrsnost tj. osobenost svake mikro lokacije Crnogorskog primorja, <i>planiraju se intervencije na formiranju, uređenju i korišćenju staza uz more, tzv. "lungo mare".</i> Odnosno, planom su definisani i „Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja“ i datim uslovima uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja propisuju se smjernice za izradu planske dokumentacije nižeg reda ili za direktno sprovođenje. Kada je u pitanju „lungo mare“ navedeno je sljedeće: „Minimalna širina pješačke staze uz more tzv. „lungo mare“ je 1,8 m s tim da ukoliko pored turističke i rekreativne funkcije omogućuje dostupnost svih djelova obale i pristup interventnim ekipama (hitna pomoć, vatrogasci, i sl.) i izgradnju ostale infrastrukture, a u skladu sa posebnim propisima i uslovima može imati minimalnu širinu 5,0 m. Pješačke staze uz more tzv. „lungo mare“, ukoliko pored turističke i rekreativne funkcije omogućuju dostupnost svih djelova obale i pristup interventnim ekipama (hitna pomoć, vatrogasci, i si.) mogu biti i dionice lokalnih tj. opštinskih puteva. Regulaciona linija opštinskih puteva je udaljena min. 1,0 m od linije putnog pojasa puta. Završnu obradu staza potrebno je predvidjeti u skladu sa ambijentalnim karakteristikama lokacije (kamene ploče, kaldrma i sl.) ili od montažnih elemenata (betonske prefabrikovane ploče, drvena oplata i izuzetno beton). Na stazama uz more omogućiti uslove za pristupačnost prostora.”
15.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prema uslovima nadležnog organa i prema odredbama PPPNOP-u. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: - Zakon o elektronskim komunikacijama (“Sl list CG”, br.40/13, 56/13, 2/17) - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“Sl list CG”, br.33/14) - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“Sl list CG”, br.41/15) - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Sl list CG”, br.59/15, 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Sl list CG”, br.52/14) Elektronsku komunikacionu mrežu projektovati prema uslovima nadležnog organa, a koji su dostupni na sajtu Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost (EKIP) - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://www.ekip.me/regulativa/ - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu 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.

16 .	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave Ovi procesi se aktiviraju kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području je uočen čitav niz takvih procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija. Erozijski je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozijski se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, marinsku eroziju, glacijalnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom. Generalno gledano, na teritoriji opštine su definisane zone umjerene i jake erozije, kao i zone plavljenja. Zone umjerene erozije zastupljene su u planinskom zaleđu, a zone jake erozije u brdskom zaljeđu. Ovdje se uglavnom radi o fluvijalnoj i eolskoj eroziji. Hidrološke karakteristike Hidrogeološke karakteristike terena uslovljene su relativno složenom geološkom građom i tektonskim odnosima u terenima opštine Kotor. Generalno, dominantno obilježje ovog terena je izostanak velikih površinskih tokova. Vodotoci koji mogu biti uzrok poplava Područje Opštine Kotor može biti ugroženo od bujičnih tokova, od kojih su neki relativno kratki i ulivaju se neposredno u more, a plave relativno uzane doline. Pored toga ovo područje je ugroženo i od podzemnih voda. Ova vrsta specifičnih poplava može biti izražen problem u budućnosti, uslijed predviđenih scenarija klimatskih promjena. Bujični kanali i potoci U kotorskoj opštini ima dosta bujičnih kanala i potoka koji moraju biti kontinuirano i kvalitetno održavani i zaštićeni. Voditi računa o zaštitnom pojasu za vode od lokalnog značaja, a koji, po pravilu, služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama. Pedološke karakteristike Kao posljedica vrlo složenog geološkog sastava, litološke osnove, klime i reljefa, u priobalnom pojasu i njegovom planinskom zaljeđu formiralo se nekoliko tipova zemljišta, među kojima dominiraju: rendzine, antropogena tla, crvenice, smeđa tla na vapnencu i flišu, crnice i antropogena tla. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
17 .	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
18 .	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka lokacije	/
	Površina lokacije	cca 80.47ha

Maksimalni indeks zauzetosti	/
Maksimalni indeks izgrađenosti	/
Maksimalna spratnost objekata	Za spratnost osnovnog objekta je P+3 (P+2+Pk ili P+2+ Ps (povučena etaža)) Za vile dvije nadzemne etaže
Maksimalna visinska kota objekta	U skladu sa pravilnikom o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.
kapaciteti turističkog smještaja	Min 150 ležaja visoke kategorije
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije, sljedeći: ➤ Poslovanje (na 1000 m2) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); ➤ Trgovina (na 1000 m2) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm); ➤ Hoteli (na 1000 m2) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm); ➤ Restorani (na 1000 m2) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm); Normativi prikazuju potrebe za parkiranjem za stepen motorizacije od 500 PA / 1000 stanovnika. Za drugi stepen motorizacije treba uraditi korekciju. Na primjer za stepen motorizacije od 200 PA/1000 stanovnika, faktor korekcije iznosi $200/500=0,4$.	
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se prostore van naseljskih granica utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata. - preporučena upotreba prirodnog kamena u tradicionalnim tonovima prirodnog kamena je minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.	

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Energetski efikasnija privreda ima pozitivan uticaj na ekonomski rast i otvaranje novih radnih mesta. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

Obnovljivi izvori energije

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Cjelokupno Crnogorsko primorje a samim tim i prostor opštine Kotor spada u red područja sa vrlo povoljnim parametrima sunčevog zračenja.

Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenki.. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor crnogorskog primorja karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

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

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

	-Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
19.	Sastavni dio urbanističko – tehničkih uslova su sljedeća mišljenja/tehnički uslovi: - Uprave za zaštitu kulturnih dobara – PJ Kotor, br: UP/I-05-253/2025-4 od 21.03.2025.godine; - Uprave za zaštitu kulturnih dobara – PJ Kotor, br: UP/I-05-253/2025-5 od 21.03.2025.godine; - Uprava za zaštitu kulturnih dobara – PJ Kotor, br: UP/I -05-61/2025-2 od 12.02.2025.godine; - Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj, br: UP/I Br: 1606-341/25-637 od 14.03.2025.godine; - Predsjednik Opštine Kotor, Br: 01-018/25-894/2 od 14.03.2025.god; - Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, br: 03-333/25-895 od 13.03.2025.godine; - Uprava za vode, br: UPI 02-319/25-12/2 od 05.02.2025.godine; - Ministarstvo ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera, br: 06-332/25-217/2 od 04.02.2025.godine; - Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, br: 03-333/25-895 od 18.02.2025.godine; - Ministarstvo unutrašnjih poslova, Direktorat za zaštitu i spašavanje; br: 13-UPi-236/25-1185/2 od 19.02.2025.godine; - Crnogorski elektrodistributivni sistem, br: 30-20-05-429/1 od 07.02.2025.godine; - Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj, br: 1604-319/25-159 od 03.02.2025.godine; - »Vodovod i kanalizacija Kotor« d.o.o, br: 440 od 04.02.2025.godine; - »Vodovod i kanalizacija Kotor« d.o.o, br: 406 od 03.02.2025.godine; - Uprava za saobraćaj, br: 04-639/2 od 31.01.2025.godine; - Agencija za zaštitu životne sredine, br: 03-D-211/2 od 30.01.2025.godine; - Uprava za nekretnine – PJ Kotor, br: 917-106-109/25 od 30.01.2025.godine;



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno: 03. 02. 2025				
Org. jed.	Jed. k'tas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333/24	16376/3		

Podgorica, 30.01.2025. godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-211/2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

UI. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-211/1 od 28.01.2025. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-16376/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303 sve KO Glavatičići, opština Kotor, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova preduzeću „BIGOVA BAY“ d.o.o. iz Kotora, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303 sve KO Glavatičići, opština Kotor, **to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



"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

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

CRNA GORA

U Kotoru, 03.02.25

Broj: 406

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025.god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 344 od 28.01.2025. godine).

Poštovani,

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

Zainteresovano lice: Bigova Bay doo

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	09.02.2025			
Org. jed.	Jed. » sa znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	24-16376/4		

Prilog: Projektno – tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a


Čavor Teodora

Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije


Dragić Velemir

Izvršni Direktor




Marković Đuro

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Crna Gora;
- Arhiva;



"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: 406/1

Kotor: 03 02 25

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko – tehničkih uslova br: 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 344 od 28.01.2025. god.) izdat od strane "Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine" Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine kat.parcele 2808/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246 i 2809/303 KO Glavatičići, u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl.list CG“, broj 56/18), 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. 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". 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, potrebno 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



“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

vodonepropusna septička jama ili bio prečistač 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.

7. 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.
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


Čvor Teodora

Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije


Dragić Velemir

Izvršni Direktor




Marković Đuro

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore
- Arhivi



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

Broj:04- 639/2

Podgorica, 31.01.2025.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno: 04.02.2025				
Org. jed.	Jed. klas. drž.	Podj. org.	Prilog	U. sadržaj
06-332/24-16376/5				

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Predmet: „BIGOVA BAY“ d.o.o. Kotor - uslovi

Objekat: Izgradnja novog objekta

Uprava za saobraćaj, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 06-332/24-16376/2 od 21.01.2025. godine, za potrebe „BIGOVA BAY“ d.o.o. Kotor, zaveden kod ovog organa br. 04-639/1 od 28.01.2025. godine, radi propisivanja saobraćajno tehničkih uslova za izgradnju objekta na lokaciju koju čine katastarske parcele: 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246 i 2809/300 sve KO Glavatičići, opština Kotor a shodno članu 218 a i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 17 Zakona o putevima („Sl.list“ br. 82/20 i 140/22) konstatuje sljedeće:

Lokacija KO Glavatičići, opština Kotor, planirana za izgradnju objekta, nema dodirnih tačaka sa državnim (magistralnim i regionalnim) putevima. Saobraćajnu povezanost se ostvaruje preko postojećih lokalnih saobraćajnica.

S poštovanjem,

Obradili:

Radojica Poleksić, dipl.ing.grad.

P. Poleksić
Marko Spahić, građ.teh.

M. Spahić
DOSTAVLJENO:

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi



Direktor
Radomir Vuksanović

Radomir Vuksanović



"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

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

CRNA GORA

U Kotoru, 04.02.25
Broj: 440

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025.god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 344 od 28.01.2025. godine).

Poštovani,

Dana 03.02.2025. godine dopisom broj 406 dostavili smo Vam nepotpune projektne tehničke uslove broj 406/1 od 03.02.2025. godine.

Ovim dopisom dostavljamo Vam ispravljene projektne tehničke uslove neophodne za izradu tehničke dokumentacije, a prethodno navedene uslove molimo Vas da zanemarite.

Zainteresovano lice: Bigova Bay doo

Prilog: Projektno – tehnički uslovi (4 primjerka)

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 6.2.2025				
Org. jed.	Jed. xlas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/24-16376/6				

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavot Feodora

Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije

Dragić Velemir

Izvršni Direktor



Marković Đuro

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Crna Gora;
- Arhiva;



“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: 440/1

Kotor: 04. 02. 25

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko – tehničkih uslova br: 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 344 od 28.01.2025. god.) izdat od strane “Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine kat.parcele 2808/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246 i 2809/303 KO Glavatičići, u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl.list CG“, broj 56/18), izdaju se ispravljeni:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Za sada nema uslova za priključenje objekta na gradski vodovodni sistem. U toku je izgradnja primarnog vodovodnog sistema od priključka na regionalni vodovod kod Jugodrva do Bigova, odnosno do KP 2809-288 KO Glavatičići, koja se graniči sa nekategorisanim pristupnim putem za planirani kompleks Bigova Bay. Priključenje planiranih objekata moći će se ostvariti nakon završetka ovog vodovodnog sistema, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Preduzeću.

KANALIZACIJA

1. Na ovom području za sada ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno pri čemu treba 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. Planirana je izgradnja kanalizacionog sistema i decentralizovano postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda za Bigovo.
2. 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: 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

3. Ukoliko se u objektima predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i sl. iz kojih se ispuštaju otpadne vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično, predvidjeti ugradnju odgovarajućih separatora.
4. Za hotelske komplekse se preporučuje razdvajanje sivih i crnih otpadnih voda, kako bi se dio otpadnih voda moga ponovo koristiti za zalivanje zelenih površina.

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


Dragić Velemir

Izvršni Direktor




Marković Đuro

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore
- 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: 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:

440/1

Kotor:

01.02.25

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko – tehničkih uslova br: 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 344 od 28.01.2025. god.) izdat od strane “Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine kat.parcele 2808/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246 i 2809/303 KO Glavatičići, u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl.list CG“, broj 56/18), izdaju se ispravljani:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Za sada nema uslova za priključenje objekta na gradski vodovodni sistem. U toku je izgradnja primarnog vodovodnog sistema od priključka na regionalni vodovod kod Jugodrvu do Bigova, odnosno do KP 2809-288 KO Glavatičići, koja se graniči sa nekategorisanim pristupnim putem za planirani kompleks Bigova Bay. Priključenje planiranih objekata moći će se ostvariti nakon završetka ovog vodovodnog sistema, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Preduzeću.

KANALIZACIJA

1. Na ovom području za sada ne postoji javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno pri čemu treba 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. Planirana je izgradnja kanalizacionog sistema i decentralizovano postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda za Bigovo.
2. 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

3. Ukoliko se u objektima predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i sl. iz kojih se ispuštaju otpadne vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično, predvidjeti ugradnju odgovarajućih separatora.
4. Za hotelske komplekse se preporučuje razdvajanje sivih i crnih otpadnih voda, kako bi se dio otpadnih voda moga ponovo koristiti za zalivanje zelenih površina.

Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

Inženjer za mapiranje i

ažuriranje GIS-a


Cavor Teodora

Šef službe za razvoj,

projektovanje i investicije


Dragić Velemir

Izvršni Direktor



Marković Đuro

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore
- Arhivi

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Organizma i državne inspekcije				
Primljeno:		01.02.2025		
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prijava	Vrijednost
06-333/24-16376/1				



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: 1604-319/25-159

Kotor, 03.02.2025.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 Ministarstva prostornog planiranja urbanizma, i državne imovine u ime **Bigova Bay DOO** za gradnju objekta na kat par **2809/53,2809/302,2809/301,2809/300,2809/299,2809/298,2789/1,2809/292,2809/304,2809/305,2789/3,2809/267,2809/232,2809/268,2809/269,2809/270,2809/271,2808/272,2809/240,2809/238,2809/297,2809/246,2809/303** K.O.Glavatičići, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **2809/53,2809/302,2809/301,2809/300,2809/299,2809/298,2789/1,2809/292,2809/304,2809/305,2789/3,2809/267,2809/232,2809/268,2809/269,2809/270,2809/271,2808/272,2809/240,2809/238,2809/297,2809/246,2809/303** K.O.Glavatičići koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/25-159 od 28.01.2025. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **2809/53,2809/302,2809/301,2809/300,2809/299,2809/298,2789/1,09/292,2809/304,2809/305,2789/3,2809/267,2809/232,2809/268,2809/269,2809/270,2809/271,2808/272,2809/240,2809/238,2809/297,2809/246,2809/303** K.O.Glavatičići sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine UP/I 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025. 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

Br: 1604-319/25-159

Kotor, 03.02.2025.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 Ministarstva prostornog planiranja urbanizma, i državne imovine u ime **Bigova Bay DOO** za gradnju objekta na kat par **2809/53,2809/302,2809/301,2809/300,2809/299,2809/298,2789/1,2809/292,2809/304,2809/305,2789/3,2809/267,2809/232,2809/268,2809/269,2809/270,2809/271,2808/272,2809/240,2809/238,2809/297,2809/246,2809/303** K.O.Glavatičići, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **2809/53,2809/302,2809/301,2809/300,2809/299,2809/298,2789/1,2809/292,2809/304,2809/305,2789/3,2809/267,2809/232,2809/268,2809/269,2809/270,2809/271,2808/272,2809/240,2809/238,2809/297,2809/246,2809/303** K.O.Glavatičići koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanizacioni sistem.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/25-159 od 28.01.2025. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **2809/53,2809/302,2809/301,2809/300,2809/299,2809/298,2789/1,09/292,2809/304,2809/305,2789/3,2809/267,2809/232,2809/268,2809/269,2809/270,2809/271,2808/272,2809/240,2809/238,2809/297,2809/246,2809/303** K.O.Glavatičići sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine UP/I 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025. 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

Br: 1604-319/25-159

Kotor, 03.02.2025.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 Ministarstva prostornog planiranja urbanizma, i državne imovine u ime **Bigova Bay DOO** za gradnju objekta na kat par **2809/53,2809/302,2809/301,2809/300,2809/299,2809/298,2789/1,2809/292,2809/304,2809/305,2789/3,2809/267,2809/232,2809/268,2809/269,2809/270,2809/271,2808/272,2809/240,2809/238,2809/297,2809/246,2809/303**K.O.Glavatičići,donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **2809/53,2809/302,2809/301,2809/300,2809/299,2809/298,2789/1,2809/292,2809/304,2809/305,2789/3,2809/267,2809/232,2809/268,2809/269,2809/270,2809/271,2808/272,2809/240,2809/238,2809/297,2809/246,2809/303** K.O.Glavatičići koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).Na ovom lokalitetu ne postoji kanizacioni sistem.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ,obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/25-159** od 28.01.2025. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **2809/53,2809/302,2809/301,2809/300,2809/299,2809/298,2789/1,09/292,2809/304,2809/305,2789/3,2809/267,2809/232,2809/268,2809/269,2809/270,2809/271,2808/272,2809/240,2809/238,2809/297,2809/246,2809/303** K.O.Glavatičići sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine** **UP/I 06-333/24-16376/2** od 21.01.2025 . 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

Br: 1604-319/25-159

Kotor, 03.02.2025.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 Ministarstva prostornog planiranja urbanizma, i državne imovine u ime **Bigova Bay DOO** za gradnju objekta na kat par **2809/53,2809/302,2809/301,2809/300,2809/299,2809/298,2789/1,2809/292,2809/304,2809/305,2789/3,2809/267,2809/232,2809/268,2809/269,2809/270,2809/271,2808/272,2809/240,2809/238,2809/297,2809/246,2809/303**K.O.Glavatičići,donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **2809/53,2809/302,2809/301,2809/300,2809/299,2809/298,2789/1,2809/292,2809/304,2809/305,2789/3,2809/267,2809/232,2809/268,2809/269,2809/270,2809/271,2808/272,2809/240,2809/238,2809/297,2809/246,2809/303** K.O.Glavatičići koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/25-159 od 28.01.2025. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **2809/53,2809/302,2809/301,2809/300,2809/299,2809/298,2789/1,09/292,2809/304,2809/305,2789/3,2809/267,2809/232,2809/268,2809/269,2809/270,2809/271,2808/272,2809/240,2809/238,2809/297,2809/246,2809/303** K.O.Glavatičići sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine UP/I 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025 . 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

Primljeno: 11. 02. 2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-	333/24-	16376/8		

 Crnogorski elektrodistributivni sistem	Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, Ul. I. Milutinovića br. 12 tel: +382 20 408 400 fax: +382 20 408 413 www.cedis.me	Sektor za pristup mreži Ul. X Hercegovačke br. 55 tel: +382 fax: +382 www.cedis.me Br. 30-20-05-429/1 U Herceg Novom, 07.02.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade br. 19, Podgorica

Na osnovu vašeg zahtjeva broj **06-333/24-16376/2** od **21.01.2025.godine** (zavodni broj CEDIS-a **30-20-05-429** od **30.01.2025.godine**), podnijetog na osnovu pokrenutog postupka **BIGOVA BAY DOO KOTOR** za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije na lokaciji koju čine katastarske parcele: 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2809/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2809/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303 sve KO Glavatičici, Opština Kotor, a u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Sl.list CG broj 56/18) za **izgradnju objekta/objekata a u skladu sa odredbom člana 218a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“ br.064/17,044/18, 063/18, 011/19, 082/20,086/22, 004/23**, obavještavamo vas da je CEDIS DOO saglasan je sa dostavljenim nacrtom urbanističko-tehničkih uslova, **uz sledeće izmjene:**

Mjesto napajanja predmetnog kompleksa je buduća trafostanica TS 35/10kV, 2x8MVA "Bigova" koja se gradi na kat.parc. 205/12 KO Glavatičici, Opština Kotor, u skladu sa UTU broj 08-332/22-397/1-1 od 01.02.2022.godine (u prilogu).

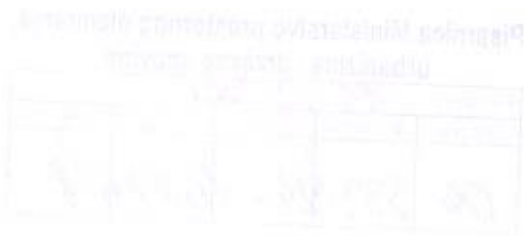
Potrebno je izraditi idejno rješenje/projekat 10kV i 0,4kV infrastrukture na koje je prethodno potrebno pribaviti saglasnost CEDIS-a.

Prilikom izrade idejnog rješenja/projekta potrebno je poštovati sledeće uslove za planiranje elektroenergetskih objekata:

- Potrebno je da se planira 10kV mreža tako da svaka od budućih trafostanica 10/0,4kV u okviru predmetne zone ima dvostrano napajanje odnosno da bude obezbijeđen princip sigurnosti „N-1“, kao i da jednovremena snaga po jednom kablovskom prstenu ne može biti veća od 4MVA.
- Predmetni 10kV kablovski priključak je, ako je to moguće potrebno planirati u trotoaru, putnom pojasu ili trupu saobraćajnice, u svakom slučaju u vlasništvu Opštine ili Države.
- Nove TS planirati da budu tipa DTS, slobodno stojeće u armirano-betonskom kućištu. U posebnom slučaju mogu se smjestiti u objektu. Standardne instalisane snage transformatora 10/0,4KV su 630 i 1000KVA. Srednjenaponski blok je izolovan gasom SF6, tipa RMU za napon 20kV; konfiguracija bloka sadrži dva ili tri vodna (kablovska) polja i jedno transformatorsko. Kod definisanja potrebnih instalisanih snaga transformatorskih stanica treba računati sa rezervom u snazi od najmanje 10%.

Uslovi za izgradnju elektroenergetskih objekata:

- Izgradnja 10kV kablovske mreže:



- Mreže srednjeg napona 10 kV treba izvoditi u konceptu otvorenih prstenova. Mreža se izvodi sa podzemnim jednožilnim kablovima XHE 49-A 1x150 mm² i XHE 49-A 1x240 mm², sa stepenom izolacije 20 kV. Kablove polagati slobodno u kablovskom rovu minimalne dubine 0,8 m, širine u zavisnosti od broja položenih kablova. Na mjestima prolaza kablova ispod kolovoza saobraćajnice, kao i na svim onim mjestima gdje se može očekivati povećano mehaničko opterećenje kablova (ili kabl treba izolovati od sredine kroz koju prolazi), kablove postaviti kroz kablovsku kanalizaciju, smještenu u rovu dubine 1,0 m. Kablovska kanalizacija se primjenjuje na prelazima ispod kolovoza ulica, puteva, koloskih prolaza i dr.
- Zajedno sa kablom (na oko 40 cm dubine) u rov položiti i traku za uzemljenje, Fe/Zn 25x4 mm.
- Duž trasa kablova ugraditi standardne oznake koje označavaju kabal u rovu, promjenu pravca trase, mjesta kablovskih spojnica, početak i kraj kablovske kanalizacije, ukrštanja, približavanja ili paralelna vođenja kablova sa drugim kablovima i ostalim podzemnim instalacijama.
- Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštitnim mjerama omogućiti odvijanje pješackog i motornog saobraćaja.
- Izgradnja transformatorske stanice 10/0,4kV:
 - Nova transformatorska stanica treba biti u skladu sa važećim tehničkim uslovima Operatora distributivnog sistema.
 - Ostavlja se mogućnost gradnje planiranih trafostanica u sklopu objekta, isključivo uz prethodnu saglasnost i u skladu sa uslovima Operatora distributivnog sistema. Ukoliko se TS planira u objektu, neophodno je locirati elektroenergetsko postrojenje tako da bude direktno dostupno sa spoljne strane objekta, tako da osoblje Operatora distributivnog sistema ima nesmetan ulaz u TS sa spoljne strane. Za TS u objektu, ali i za slobodno stojeće TS neophodno je i obezbijediti pristupni put minimalne širine 3m do najbliže javne saobraćajnice za pristup teretnog vozila. U slučaju lociranja u objektu, precizna lokacija TS i kablovskih vodova u objektu mora biti obrađena projektom uređenja terena objekta i samim projektom objekta.
 - Prostorija u koju će biti smještena transformatorska stanica mora biti namjenski projektovana i kroz istu nije dozvoljeno postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, toplovodnih, gasovodnih, elektroenergetskih i TK instalacija itd. Pri projektovanju objekta se obavezno pridržavati protivpožarnih propisa (požarni sektori i sl.). Izabrana lokacija mora da omogući lak pristup mehanizacije i vozila objektu, za vrijeme montaže i održavanja opreme, a posebno u slučaju zamjene energetskog transformatora.
 - Kada je u pitanju smještanje transformatorske stanice unutar objekata, ne treba predviđati smještaj u podrum, suteran i slično, bez posebne saglasnosti Operatora distributivnog sistema. Treba voditi računa da se postrojenje postavi, po mogućnosti, u prizemlje objekta.

Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije:

Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ" br. 53/88, 54/88 i "Službeni list SRJ" br. 28/95)
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ", br. 11/96)
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata

Za saobraćajnu infrastrukturu definišu se i sljedeći uslovi:

- Projektna dokumentacija saobraćajnice treba da sadrži i elektrotehnički projekat jake struje koji se odnosi na usaglašavanje postojeće energetske infrastrukture sa planiranom saobraćajnicom.
- Na predmetnoj saobraćajnici planirati kablovsku kanalizaciju sa cijevima 4(6,8) x Ø160mm za potrebe prelaza postojećih i planiranih energetskih vodova, uz obavezno ostavljanje rezervnih cijevi (raskrsnice, prelazi vodova ispod kolovoza, mostovi, tuneli, vijadukti itd).

- Potrebno je da se u projektnoj dokumentaciji planiraju koridori za postavljenje budućih energetskih vodova u zoni planirane saobraćajnice. Širinu koridora treba da odredi projektant zavisno od broja vodova u planskom dokumentu.

Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje, shodno odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22) pada na teret Investitora.

Ukoliko se predmetni objekat gradi 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 ("Službeni list SFRJ" br. 65/88, "Službeni list SRJ" br. 18/92) i odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22).

U skladu sa članom 74 stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22. 4/23) Investitor odnosno projektant može Ministarstvu podnijeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

Prilog: UTU broj 08-332/22-397/1-1 od 01.02.2022.godine

S poštovanjem,

CEDIS
Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 5
Dušanka Samardžić, dipl.el.ing.

Samardžić

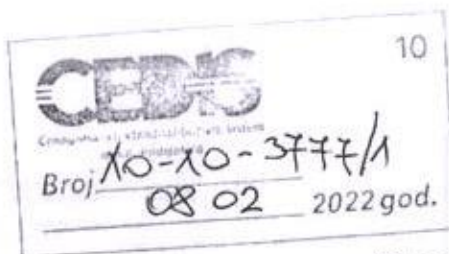
Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Sektor za pristup mreži-Službi za pristup mreži Regiona 5
- a/a





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma



Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I
UREĐENJE PROSTORA
Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova
Broj:08-332/22-397/1-1

Podgorica, 01.02.2022. godine

CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM

PODGORICA

U prilogu akta dostavlja se Izmjena i dopuna urbanističko tehničkih uslova broj 08-332/22-397/1-1 od 01.02.2022. godine za izradu tehničke dokumentacije, za građenje objekta trafostanice TS 35/10 kV Bigovo na lokaciji kat.parcela br.205/1 i 204 KO Glavatičići, Opština Kotor u zahvatu Prostorno plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Sl.list Crne Gore- 56/18) u skladu sa stavom 6 člana 74.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20).

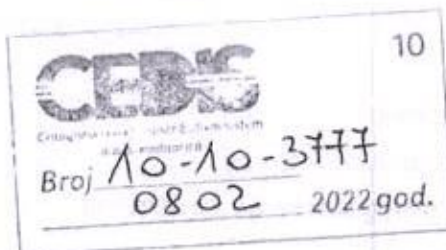
Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Branka Nikić



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma



Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

**DIREKTORAT ZA PLANIRANJE I
UREĐENJE PROSTORA**

Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Broj:08-332/22-397/1-1

Podgorica, 01.02.2022. godine

IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

broj 1063-3245/10 od 24.01.2019.godine za izradu tehničke dokumentacije, za građenje objekta trafostanice TS 35/10 kV Bigovo na lokaciji kat.parcela br.205/1 i 204 KO Glavatičići, Opština Kotor u zahvatu Prostorno plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Sl.list Crne Gore- 56/18) u skladu sa stavom 6 člana 74.Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20).

Izmjena i dopuna se vrši u skladu sa članom 74.stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata("Sl. list CG" br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20), u dijelu tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije. Uslovi za izradu tehničke dokumentacije broj 30-10-38590 od 30.11.2021.godine Crnogorskog elektrodisributivnog sistema doo iz Podgorice, čine sastavni dio urbanističko tehničkih uslova broj 1063-3245/10 od 24.01.2019.godine.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Branka Nikić

Broj: 30-10-38590
Od: 30.11.2021.

**USLOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
(PROJEKTNI ZADATAK)
ZA IZRADU
GLAVNOG PROJEKTA
TS 35/10 kV, 2x8MVA "BIGOVA"
KO GLAVATIČIĆI- KOTOR (PPNOP CRNE GORE)
REGION 5(KOTOR)**

I. CILJ IZRADE GLAVNOG PROJEKTA

U skladu sa PPPNOP Crne Gore i PUP Kotor potrebno je izgraditi TS 35/10kV 2x8MVA „Bigova“. Izgradnjom planirane TS 35/10kV 2x8MVA „Bigova“ stvaraju se preduslovi za privredni razvoj Bigova, kao dijela opštine Kotor, kroz omogućavanje priključenja novih korisnika a isto tako i obezbjeđivanje sigurnog, pouzdanog i kvalitetnog napajanja električnom energijom postojećih korisnika.

II. OPŠTI PODACI

Naziv objekta:	TS 35/10kV, 2x8MVA "Bigova"
Faznost:	dvije faze: I faza –snaga transformacije 2x4MVA II faza –snaga transformacije 2x8MVA)(konačna faza)
Snaga transformacije:	2x4MVA-I faza 2x8MVA-II faza(konačna faza)
Mjesto gradnje: TS 35/10kV Bigova	Bigova, na kat.parc. 205/12 KO Glavatičići, Opština Kotor
Investitor:	Crnogorski elektrodistributivni sistem doo Podgorica

III. OBAVEZE PRI IZRADI GLAVNOG PROJEKTA

Glavni projekat mora biti urađen u skladu sa svim važećim propisima za izradu Investiciono tehničke dokumentacije.

Predvidjeti racionalnu dispoziciju opreme i uređaja, koja omogućava tehno-ekonomski optimalne radove i materijal za izgradnju.



Crnogorski elektrodistributivni sistem

Prilikom projektovanja, predvidjeti da 35kV, 10kV postojenja, kao i rejelni uređaji budu istog proizvođača. Takođe, prilikom projektovanja pridržavati se zahtjeva proizvođača opreme sa aspekta: održavanja, manipulacije, temperaturnih uslova i vlažnosti.

Glavni projekat mora sadržati tehnički izvještaj i sve potrebne prikaze iz kojih se nedvosmisleno vide karakteristike opreme, raspored opreme i uređaja, sve funkcije opreme i uređaja i njihovih sklopova, komandno-signalni kablovi, regali itd.

U okviru Glavnog projekta predvidjeti i i Uslove i trajanje probnog rada (u skladu sa članom 105 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Jednopolna šema primarne opreme je definisana projektnim zadatkom.

Jednopolne šeme sopstvene potrošnje (AC i DC razvodi) potrebno je usaglasiti sa Investitorom. Takođe, blok šemu upravljanja potrebno je usaglasiti sa Investitorom.

Projekat prema prirodi aktivnosti treba biti razvrstan u logičko raspoređene knjige u skladu sa važećom zakonskom regulativom.

Projekat prema ovom projektnom zadatku i odobrenim jednopolnim šemama i dispoziciji opreme i uređaja, potrebno je prije revizije dostaviti Investitoru na uvid i usaglašavanje.

Projektantu se ostavlja sloboda za predlaganje i obradu boljih rješenja od rješenja datih projektnim zadatkom. Za predlog i obradu boljih rješenja potrebna je saglasnost Investitora.

Glavni projekat, pored zakonom obavezne dokumentacije, treba da sadrže i sljedeće:

- Opšta dokumentacija
 - Tehnički opis - opis konstruktivnih karakteristika materijala, opreme i kompletnog objekta, opis funkcionisanja, opis metoda i načina izgradnje, eksploatacije i održavanja itd. Pod Tehničkim opisom eksploatacije i održavanje podrazumijeva se samo opis specifičnosti koje predviđena oprema zahtijeva (ne opisivati eksploataciju i održavanje opšte poznatih i aktima preduzeća već definisanih aktivnosti).
 - Tehničke uslove
 - Proračune i izbor opreme
 - Specifikacije opreme i uređaja
 - Predmjer i predračun materijala i radova
- Predmjerom predračuna materijala i radova obuhvatiti i isporuku sljedeće rezervne opreme:

- Za 35kV postrojenje:

○ strujni transformator	kom. 3
○ naponski transformator	kom. 3
○ prekidač	kom. 1
○ relej	kom. 1
○ VN osigurač u mjernoj ćeliji	kom. 3

- Za 10kV postrojenje:

○ strujni transformator	kom. 3
○ naponski transformator	kom. 3
○ prekidač	kom. 2
○ relej	kom. 2
○ VN osigurač u mjernoj ćeliji	kom. 3

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica Telefon: +382 20 405 400 Fax: +382 20 405 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV 30/31-16162-1

Broj žiro računa: 535-15969-90 Prva Banka Crne Gore a.d. Podgorica

- Odgovarajuće ispitne utikače kom. 2

- Sistem kvaliteta: standardi, preporuke, kontrola - fabrička ispitivanja, prijem opreme, prijem radova itd..
- Situacioni plan
- Dispoziciju opreme i uređaja
- Jednopolne šeme
- Šeme djelovanja i vezivanja

Projekat treba da sadrži:

- Prilog zaštite na radu
- Prilog zaštite od požara
- Prilog o zaštiti životne sredine. Prilog pored ostalog mora da sadrži sve elemente za prethodnu ocjenu uticaja na životnu sredinu.

Za svu definisanu opremu, predvidjeti potreban softver.

Projektovani transformatori, postrojenja i cjelokupna pripadajuća oprema mora biti usklađena sa domaćim propisima i poslednjim usvojenim IEC standardima.

Napomena1: Objekat za trafostanicu planirati građevinski za II fazu izgradnje (odnosno za snagu transformacije 2x8MVA), iako u ovoj tj. I fazi izgradnje planira se ugradnja transformatora 2x4MVA.

Investitor zadržava pravo na izmjenu ulaznih podataka u projektnom zadatku.

Napomena2: Za ponudenu opremu na naponskom nivou 35 kV stepen izolacije mora biti isti za sve elemente tog naponskog nivoa (transformator, postrojenje, kablovi).

IV. TS 35/10KV, 2x4MVA

1. OBIM IZGRADNJE OBJEKTA

1.1. GRAĐEVINSKI DIO OBJEKTA

Predvidjeti AB objekat za smještaj postrojenja 35kV, postrojenja 10kV, transformatora 35/10kV, kućnog transformatora, razvoda naizmjeničnog i jednosmjernog napona za potrebe postrojenja i sopstvene potrošnje, sistema upravljanja (orman upravljanja i stanični računar), ormar mjerenja, TK instalacija (TK orman), instalacije za tehničku zaštitu objekta, čajne kuhinje i sanitarnog čvora. Investitor zadržava pravo izmjene koncepcije upravljanja u skladu sa razvojem SCADA sistema.

1.1.1. KOMADNO-POGONSKA ZGRADA SA TRAFODOKSEVIMA:

Predvidjeti komandno-pogonsku zgradu sa:

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica Telefon: +382 20 405 400 Fax: +382 20 405 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV 30/31-16167-1

Broj žiro računa: 535-15969-90 Prva Banka Crne Gore a.d. Podgorica

- komandnom prostorijom
- Pogonskom prostorijom za instalaciju postrojenja 35kV, 10kV, kućnog transformatora 10/0,4kV i ormar razvoda naizmjeničnog i jednosmernog napona za potrebe postrojenja i sopstvene potrošnje;
- kablovskim prostorom (unutar komadne zgrade napraviti kablovski prostor za montažu i smještaj neophodnih instalacija, visine minimalno 2,5m);
- čajnom kuhinjom;
- sanitarnim čvorom – kupatilo.

Napomena 1: Pogonska prostorija treba da omogući nesmetan pristup opremi za potrebe održavanja (dovoljno visine, odstojanja od zida i sl., a u skladu sa standardima za ovakvu vrstu objekata i preporukama proizvođača opreme).

Uz komadno-pogonsku zgradu predvidjeti:

- 2 trafo boksa, natkriveni i ograđeni (sa vratima na ogradi za ulaz u trafo boks). Između trafo boksova predvidjeti protiv-požarni zid.

Napomena 2: trafo bokseve, temelje trafo-bokseva i uljnu jamu dimenzionisati za snage transformatora iz II fazu izgradnje (odnosno za snagu transformacije 2x8MVA).

Napomena 3: Predvidjeti lokaciju transformatora na sjevernoj strani.

1.1.2. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA:

Predvidjeti saobraćajnu infrastrukturu koja omogućava nesmetan transport transformatora i opreme, a prilagođena je sa postojećom saobraćajnicom.

Saobraćajna infrastruktura mora:

- Omogućiti pristup u krug objekata;
- Obezbjediti uslove za obavljanje svih neophodnih manipulacija objektom.

Projektom predvidjeti adekvatan pristup (ulaz u krug) prostoru oko TS 35/10kV „Bigova“.

Predvidjeti parking prostor za dva parking mjesta, sa budućom punionicom za oba parking mjesta, za električna vozila.

Planiranje prostora oko nove TS 35/10kV „Bigova“ izvršiti tako da:

- Je omogućen nesmetan i bez devastiranja površina privedenih namjeni (asfaltirane, betonirane,...) ulaz svih planiranih 35kV i 10kV kablovskih vodova u kablovski prostor Komandno pogonske zgrade;
- Je omogućen nesmetan i bez devastiranja površina privedenih namjeni (asfaltirane, betonirane,...) ulaz, planirane, optičke infrastrukture u Komandno pogonsku zgradu;
- Sve radnje koje su potrebne za eksploataciju objekta budu zadovoljene;
- Sve radnje koje se odnose na redovno održavanje i pregled opreme i zgrade budu zadovoljene;
- Budu omogućene sve neophodne radnje u situacijama havarijskih stanja svih vrsta i obima koja se mogu javiti u toku eksploatacije objekta.

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica Telefon: +382 20 408 400 Fax: +382 20 408 433 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV 30/31-16162-1

Broj žiro računa: 535-15969-90 Prva Banka Crne Gore a.d. Podgorica

1.2. ELEKTROTEHNIČKI DIO OBJEKTA

1. Dva trofazna uljna transformatora sa transformacijom 35/10,5kV;
2. Razvodno postrojenje 35kV;
3. Razvodno postrojenje 10kV;
4. Sopstvena potrošnja i sigurnosno napajanje;
5. Uzemljenje neutralne tačke transformatora 35/10kV na strani 10kV;
6. Mjerenje u TS;
7. Sistem upravljanja i signalizacije u TS;
8. Elektrotehničke instalacije jake struje;
9. Elektrotehničke instalacije slabe struje;

2. ELEKTROTEHNIČKI DIO

2.1. OPŠTI TEHNIČKI PODACI

Vrsta TS:	Stalna: Postrojenja 10 kV trafostanice u zgradi Postrojenje 35 kV trafostanice u zgradi
Način priključenja na mrežu 35 kV:	Podzemno (kablovski)- nije predmet ovog Projektnog zadatka
Mreža 35 kV:	Radialna sa mogućnošću rezerviranja
Neutralna tačka mreže 35 kV:	Uzemljena neutralna tačka
Struja kratkog spoja u mreži 35kV:	max. 12 kA
Način priključenja na mrežu 10 kV:	Podzemno (kablovski)
Mreža 10 kV:	Radialna-nije predmet ovog Projektnog zadatka
Neutralna tačka mreže 10 kV:	Trenutno izolovana neutralna tačka. Projektom predvidjeti ugradnju niskoomskog otpornika i neophodne opreme za prelazak na režim rada sa uzemljenom NT 10kV.
Struja kratkog spoja u mreži 10kV:	max. 14,5kA
Pogonski uslovi:	Temperatura ambijenta: - maksimalna +40°C - maksimalna prosječna u toku 24 sata +35°C - minimalna -5°C Nadmorska visina < 1000 m

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica Telefon: +382 20 408 400 Fax: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV 30/31-16162-1

Broj žiro računa: 535-15969-90 Prva Banka Crne Gore a.d. Podgorica



Crnogorski elektrodistributivni sistem

Vazduh nije značajno kontaminiran prašinom, solju i slično

Pogonski napon:

35 kV, 10 kV i 0.4 kV, 50 Hz.

Naponi napajanja uređaja komande, zaštite, upravljanja i signalizacije: 110V DC i 230V, 50 Hz

Koordinacija izolacije:

Prema propisima i važećim preporukama

2.2. TRANSFORMACIJA 35/10 kV

Transformator:

Predvidjeti dva transformatora sledećih karakteristika

- trofazni uljni
(Transformatorsko ulje, elektroizolaciono, inhibirano, mineralno ulje visoke klase sa karakteristikama po IEC 60296 Ed. 5/ 2020 (Specijalni zahtjevi));
- bakarni namotaji
- nazivna snaga 4MVA
- prenosni odnos $35 \pm 2 \times 2,5\% / 10.5 \text{ kV}$ (regulacija napona u beznaponskom stanju);
- stepen izolacije LI170 AC70/LI75 AC28;
- nazivna frekvencija 50Hz;
- sprega Dyn5;
- napon kratkog spoja 6%;
- hlađenje: ONAN

Stepen efikasnosti:

- U skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima eko dizajna transformatora-Zahtjevi za transformatore snage $> 3150 \text{ kVA}$ (Sl.List Crne Gore br. 77-2019).

Opremljen sa sledećom standardnom opremom:

- Izolatorima na primarnoj strani
- Izolatorima na sekundarnoj strani
- konzervator za ulje opremljen pokazivačem nivoa ulja sa otvorom za dolivanje;
- Buholc relej;
- kontakti termometar;
- Priključna kutija sa izvedenim ožičenjem Buholc releja i kontaktnog termometra sa šemom vezivanja petopozicione preklopke napona (položaj 1 : +5%, položaj 5 : -5%)
- priključci za uzemljenje;

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica Telefon: +382 20 408 400 Fax: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me
PIB: 03099873 PDV 30/31-16162-1

Broj tira računa: 535-15969-90 Prva Banka Crne Gore a.d. Podgorica

- ventil za ispuštanje ulja na konzervatoru i na kazanu transformatora;
- dehidrator.

U specifikaciji transformatora navesti zahtjeve u vezi sa informacijama o proizvodu i sadržini prateće tehničke dokumentacije u skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima EKO DIZAJN TRANSFORMATORA (Sl.List Crne Gore br. 77-2019).

2.2.1. VEZA 35kV POSTROJENJE –TRANSFORMATOR 35/10 kV-10kV POSTROJENJE

Veza 35kV postrojenje – transformator 35/10 kV:

- Od trafo čelija 35kV do konzola u blizini transformatora predvidjeti kablove tipa NA2XS(F)2Y, 20,8/36kV odgovarajućeg presjeka;
- Od konzola do provodnih izolatora na primarnoj strani transformatora predvidjeti pljosnate Cu sabirnice, odgovarajućeg presjeka;
- Predvidjeti da su Cu sabirnice učvršćene na provodnim izolatorima transformatora i na potpornim izolatorima (predviđenim za spoljašnju montažu) na konzoli;
- Spoj Cu sabirnica i kablova predvidjeti pomoću kablovskih glava;
- Spoj između sabirnica i odvodnika prenapona koji su montirani na konzoli predvidjeti Cu sabirnicama.

Vezu 35kV postrojenje i transformator 35/10kV dimenzionisati za snagu transformatora od 8MVA tj. za II fazu.

Veza transformator 35/10 kV-10kV postrojenje:

- Od trafo čelija 10kV do konzola u blizini transformatora predvidjeti kablove tipa NA2XS(F)2Y, 12/20kV, odgovarajućeg presjeka;
- Od konzola do provodnih izolatora na sekundarnoj strani transformatora predvidjeti pljosnate Cu sabirnice, odgovarajućeg presjeka;
- Predvidjeti da su Cu sabirnice učvršćene na provodnim izolatorima transformatora i na potpornim izolatorima (predviđenim za spoljašnju montažu) na konzoli;
- Spoj Cu sabirnica i kablova predvidjeti pomoću kablovskih glava;
- Spoj između sabirnica i odvodnika prenapona koji su montirani na konzoli predvidjeti Cu sabirnicama.

Vezu transformator 35/10kV35kV i postrojenje 10kV dimezionisati za snagu transformatora od 8MVA tj. za II fazu.

Način polaganja kablovskih vodova :

- U kablovskom prostoru predvidjeti kablove na regalima ili slobodno položene u kablovskom prostoru;



Crnogorski elektrodistributivni sistem

- Za dio postrojenja na otvorenom prostoru (trafo boksovi) predvidjeti kablovske kanale i konzole.

Podaci o kablovskom priboru:

- Toploskupljajućim završnicama za unutrašnju i spoljašnju montažu

Zaštita od atmosferskih prenapona:

Za zaštitu voda 35kV na primarnim priključcima transformatora 35/10kV predvidjeti ugradnju cinkoksidnih odvodnika prenapona, sljedećih karakteristika:

- Naznačene struje odvođenja 10kA,
- Odgovarajuće klase odvođenja i odgovarajuće sposobnosti absorpcije energije kod granične odvodne struje,
- Za spoljašnju montažu.

Za zaštitu voda 10kV na sekundarnim priključcima transformatora 35/10kV predvidjeti ugradnju cinkoksidnih odvodnika prenapona:

- Naznačene struje odvođenja 10kA,
- Odgovarajuće klase odvođenja i odgovarajuće sposobnosti absorpcije energije kod granične odvodne struje,
- Za spoljašnju montažu.

2.3. RAZVODNO POSTROJENJE 35 kV

2.3.1. OPŠTI TEHNIČKI PODACI 35kV POSTROJENJE

Naznačeni napon:	36 kV	
Naznačena struja:	1250A	
Naznačena struja glavnih sairnica:	1250A	
Podnosivi udarni napon:	170 kV	
Naznačeni podnosivi napon 50Hz:	70 kV	
Naznačena uklopna struja		
kratkog spoja:	50kA	
Naznačena podnosiva struja		
kratkog spoja:	20kA/3s	
Naznačena prekidna struja		
kratkog spoja:	20kAeff	
Pomoćni napon za pogon i upravljanje:	110V DC	
Broj 35kV ćelija:	sedam	
Tipovi ćelija:	Transformatorska ćelija	kom. 2
	Vodno-mjerna ćelija	kom. 2
	Vodna ćelija	kom. 1

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica Telefon: +382 20 405 400 Fax: +382 20 405 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me
PIB: 01099873 PDV 30/31-16162-1

Broj žila računa: 535-15969-90 Prva Banka Crne Gore a.d. Podgorica

NAPOMENA 1:

Pored navedene Glavni projekat TS 35/10kV „Bigova“, treba da sadrži i drugu dokumentaciju (za ovakvu vrstu objekata) u skladu sa *Pravilnikom o načinu izrade i bližoj sadržini tehničke dokumentacije složenih inženjerskih objekata za proizvodnju, prenos i distribuciju električne i toplotne energije (Službeni list Crne Gore, broj 2/2019).*

NAPOMENA 2:

Sve nejasnoće koje se pojave u toku izrade projektne dokumentacije Investitor i Projektant će rješavati dogovorom u pisanoj formi.

Obradili:

Vojislav Vukadinović, dipl.el.ing.

Miodrag Milčić, dipl.el.ing.

Biljana Samardžić, dipl.el.ing.

Miroslav Vukanić, dipl.ing. građ.

Sreten Vujsić, geometar

Boris Babović, dipl.el.ing.

Ilija Vuksanović, dipl.el.ing.

Ljiljana Adžić, dipl.el.ing.

Slaven Miljanić, dipl.el.ing.

Stevan Živković, dipl.el.ing.

Goran Kovačević, dipl.el.ing.

Dušan Boričić, dipl.el.ing.

Nebojša Kriyokučić, dipl.ek.

Svetlana Koprivica, dipl.el.ing.

Rukovodilac Sektora za razvoj
Sanja Tomić, dipl.el.ing.



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor **Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Primljeno: 14. 02. 2025				
Org. jed.	Jed. ozn. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	24	16376	9

Broj: UP/I-05-61/2025-2

12.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja i državne imovine

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025. godine, zavedenog kod ovog organa 28.01.2025. godine pod brojem UP/I-05-61/2025-1, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade Urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije na lokaciji koju čine katastarske parcele: 2809/53, 2809/302, 2809/, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303, sve KO Glavatičići, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatovano je sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u KO Glavatičići i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a..
- U zahvatu PPPN za obalno područje CG ("Sl.list CG" broj 56/18), a shodno *poglavlju 36. PRAVILA ZA SPROVOĐENJE PLANA*, cjelokupno Obalno područje se dalje planski razrađuje prema pravilima i smjernicama ovog Plana. Prostorni plan posebne namjene za obalno područje primjenjivaće se kroz adekvatnu razradu na nižim nivoima ili direktnom primjenom odredbi ovog plana. **Direktna primjena odredbi ovog plana ne može se primjenjivati na teritoriji opština Kotor, Tivat i Herceg Novi koja se nalazi u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom, za koju je neophodno prethodno sprovesti proceduru u skladu sa zakonom kojim se uređuje oblast kulturnih dobara (odlučivanje o potrebi izrade HIA studije).** U planske dokumente nižeg reda obavezno se ucrtava obalna linija, linija granice morskog dobra i linija obalnog odmaka od 100 m i 1000 m. Prilikom izdavanja UT uslova iz važećih planskih dokumenata nižeg reda (DUP, UP, LSL, DSL) u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom (buffer zona), obavezno se navodi da planirani kapaciteti i urbanistički parametri u važećoj planskoj dokumentaciji predstavljaju samo teorijski maksimum, koji će se provjeriti i eventualno smanjiti prilikom izrade pojedinačne HIA studije, u skladu sa zakonom i pravilima za širenje građevinskih područja naselja iz ovog Plana, kao i režimima korišćenja prostora datim u ovom Planu, koji ukazuju na ranjivost prostora..

Uzimajući u obzir gore navedeno molimo vas da nam dostavite obrazloženje po osnovu kojeg akta je moguće izdati predmetne Urbanističko – tehničke uslove.

S poštovanjem,

Obradili:

Sofija Hajrizaj, arhitekta

Aleksandar Samardžić, pravnik

Dostaviti:

- Naslovu;

- u spise predmeta.



Dr Petra Zdravković
direktorica



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

urbanizma i državne imovine				
Primljeno: 20.02.2025				
Org. jed.	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
CG-333/24-16376/		10		

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833
email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-UIP-236/25-1185/2

Podgorica, 17.02.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE
IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025.godine (podnešenom u pisarnicu MUP-a, Broj: 30-236/25-UIP-1185/1 dana, 27.01.2025.godine), u prilogu akta Vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** - za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj: 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303 sve K.O. Glavatičići, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Službeni list Crne Gore" br. 56/18), opština Kotor, podnosioc zahtjeva: "BIGOVA BAY" d.o.o. Kotor. Broj: 13-UIP-236/25-1185/2 od 17.02.2025. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR

Miodrag Bošović



Broj: 13-UPI-236/25-1185/2

Podgorica, 17.02.2025. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA**

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025.godine (podnešenom u pisarnicu MUP-a., Broj: 30-236/25-UPI-1185/1 dana, 27.01.2025.godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu **Mišljenja na Nacrt Urbanističko – tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj: 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303 sve K.O. Glavatičići, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Službeni list Crne Gore" br. 56/18), opština Kotor, podnosioc zahtjeva: "BIGOVA BAY" d.o.o. Kotor.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 74 stav 5. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16 i 146/21), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),, **daje sledeće:**

M I Š L J E N J E

– U dostavljenom **NACRTU URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** - za izradu tehničke dokumentacije, u poglavlju 6. - **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA** - gdje je navedeno da je potrebno tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata, **neophodno je dopuniti i sljedeće:**

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta - kompleksa, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar") **OPASNIH MATERIJA (zapaljive tečnosti i gasovi)** - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i **DRUGIM MEDIJIMA** (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Elektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, **izraditi i ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA** u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16 i 146/21), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("Službeni list SFRJ", br.20/71 i 23/71), Pravilnikom o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištavanju i pretakanju goriva ("Sl. list SFRJ", br. 27/71) i Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa ("Službeni list SFRJ", br. 24/71 i 26/71), Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Službeni list SFRJ", br. 08/95), Pravilnikom o tehničkim normativima za za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", br. 30/91), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru ("Sl. list SFRJ", br. 45/83), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili Klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilniko o Tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Sl. list SFRJ", br. 24/87), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i ostalim tehničkim propisima (koji definišu oblast zaštite od požara), u čijem posebnom prilogu – grafičkom dijelu **OBRADITI ZONE OPASNOSTI I BEZBJEDNOSNA RASTOJANJA SA MJERAMA ZAŠTITE OD POŽARA., KAO I OBAVEZNO PROJEKTOVATI SPOLJNU HIDRANTSKU MREŽU.,** a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar **PROJEKTOVATI I UNUTRAŠNJU HIDRANTSKU MREŽU.**

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

GENERALNI DIREKTOR

Miodrag Bešović



Crna Gora

Uprava za vode

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Adresa: Bulevar Revolucije 24,

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 224 593

fax: +382 20 224 594

www.upravazavode.gov.me

Primljeno: 20.02.2025				
Org. jed.	Jed. ras. slo.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/24-16376/11				

Br: UPI 02-319/25-12/2

05.02.2025.

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Predmet: Mišljenje na Nacrt urbanističko - tehničkih uslova

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se zahtjevom, br. 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025. godine, radi davanja mišljenja, shodno čl. 218a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), na Nacrt urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj: 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303 sve u KO Glavatičići, Opština Kotor, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore ("Sl. list CG", broj 56/18).

Uprava za vode je razmotrila dostavljenu dokumentaciju i daje sljedeće mišljenje: Zakonom o vodama ("Sl. list RCG", br. 27/7, "Sl. list CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24) propisana je obaveza investitora da, radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i izvođenja geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, pribavi vodne uslove za objekte i radove iz člana 115 istog zakona. Naime, shodno članu 115 stav 1 tač. 26, 27 i 28 a u vezi sa članom 116 stav 2 Zakona o vodama, ugostiteljski objekti predstavljaju objekte za koje se moraju pribaviti vodni uslovi u slučajevima kada se zahvat i dovođenje vode za iste vrši iz površinskih i podzemnih voda kao i kada se otpadne vode ispuštaju u površinske i podzemne vode. Takođe, vodni uslovi za izradu tehničke dokumentacije moraju se pribaviti i kada se otpadne vode rješavaju izgradnjom septičkih jama i drugih objekata i sistema za prikupljanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda.

Shodno navedenom, u ovoj predmetnoj stvari, kada Investitor utvrdi način rješavanja pitanja vodosnabdijevanja kao i način rješavanja otpadnih voda i istim budu ispunjeni prethodno navedeni uslovi dužan je, shodno članu 114 stav 1 i čl. 115 i 116 Zakona o vodama, pribaviti vodne uslove za izradu tehničke dokumentacije za građenje predmetnog/ih objekta/ata od strane nadležnog organa shodno čl. 117 istog zakona i uz zahtjev dostaviti svu potrebnu dokumentaciju, u skladu sa čl. 2 i 3 Pravlnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Sl. list CG", br. 7/08, 14/16).

Međutim, imajući u vidu prostor na koji je planirana izgradnja predmetnog objekta, želimo da ukažemo da prilikom projektovanja posebno treba obraditi osjetljive segmente sa aspekta zaštite voda priobalnog mora od zagađivanja s kopna, kao i hidrološke i geološke karakteristike terena. Ovo iz razloga što Investitor za izgradnju ove vrste objekta ne smije ni u kom slučaju negativno da utiče na ekološki status voda i stanje životne sredine, kao i da predvidi adekvatno tehničko rješenje u cilju zaštite sprječavanja eventualnog zagađenja priobalnog mora s kopna, mjere zaštite voda i zaštite od štetnog dejstva voda, očuvanje prirodnog režima podzemnih i površinskih voda, kao i da predmetne radove sprovede u skladu sa važećom legislativom.

Za sve dodatno stojimo Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,

Vesna Bajović

DIREKTORICA



Dostavljeno: Naslovu;
a/a.

Obradila: Natasa Rakočević
načelnica za VIS i monitoring voda
tel: +382 20 224 593
e-majl: natasa.rakocevic@uzv.gov.me

Natasa



Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i
uređenje prostora

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 863
urbanizam@kotor.me
www.kotor.me

Broj: 03-333/25-895
Kotor, 18.02.2025. godine

Plisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 20. 02. 2025				
Org. jed.	Jed. klas. zbir.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333	24	16376	12	

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade br. 19,
Podgorica

Predmet: Dostavljanje mišljenja na Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije podnosioca zahtjeva Bigova Bay doo

Nakon izvršenog uvida u dostavljeni Nacrt urbanističko – tehničkih uslova shodno članu 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u nastavku dostavljamo sledeće mišljenje:

Ovaj Sekretarijat je za predmetnu lokaciju po zahtjevu investitora Bigova bay izdao urbanističko - tehničke uslove prema važećim planskim dokumentima Izmjene i dopune DSL sektor 38 Bigova i Izmjene i dopune LSL Trašte. Napominjemo da je izdat i određen broj urbanističko - tehničkih uslova za ostatali dio poluostrva po zahtjevima vlasnika, te je potrebno voditi računa da im se omogući privođenje namjeni lokacije po važećim planskim dokumentima.

S poštovanjem,



Sekretarka
Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- 0303
- Arhivi



Crna Gora

Ministarstvo ekologije, **Ministrica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**
održivog razvoja i razvoja sjevera

Adresa: Cetinjski put bb
81000 Podgorica, Crna Gora

Broj: 06-332/25-217/2
Podgorica, 04.02.2025. godine

Primljeno: 24.02.2025				
Org. jed.	Jed. klas. gr.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333	24-	16376	13	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Slaven Radunović, ministar

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Predmet: Mišljenje na Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja, odnosno turističkog rizorta u Opštini Kotor, KO Glavatičići, na zahtjev BIGOVA BAY d.o.o. iz Kotora

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu, broj 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025. godine, za dostavljanje mišljenja na Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja, odnosno turističkog rizorta u Opštini Kotor, KO Glavatičići, na zahtjev BIGOVA BAY d.o.o. iz Kotora, ukazujemo da je uvidom u dokumentaciju koju posjeduje ovo Ministarstvo utvrđeno da na predmetnom obuhvatu nema nacionalno zaštićenih područja.

Međutim, uzimajući u obzir pozicioniranost predmetne lokacije i prirodne karakteristike bližeg i šireg okruženja, upućuje na obavezu poštovanja određenih kriterijuma zaštite. Nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, skrećemo pažnju na par važnih činjenica koje se i navode istim.

Naime, dio predmetne lokacije nalazi se u dijelu obalnog odmaka od 100m i dio je morskog akvatorijuma definisanog kao bitan morski habitat sa blizinom Rta Trašte i Platomuna kao zaštićenog morskog područja, kao i da se u neposrednoj blizini predmetne lokacije nalaze zaštićeni i potencijlno zaštićeni objekti od nacionalnog i kulturnog značaja (Crkva SV.Nikole, Bigova i arheološkoj rezervat Bigovo i tumuli-Bigovo). Na osnovu svega navedenog, kao i dodatno važne činjenice da područje Bigove predstavlja bafer zonu Kotora odnosno UNESCO zaštićenog područja, smatramo da predmetni UT uslovi moraju sadržati jasno definisane uslove, odnosno mjere koje se prije svega odnose na pojas obalnog odmaka u odnosu na planirane aktivnosti izgradnje tursitičkog kompleksa, kao i posebne uslove za zaštitu biodiverziteta prostora obuhvata, koji nedostaju u dijelu dokumentacije koja se odnosi na uslove i mjere zaštite životne sredine. Pored toga, u istom dijelu predmete dokumentacije, potrebno je navesti Zakon o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“ br.34/24, 92/24).

S poštovanjem,

MINISTAR
Damjan Čulafić



Crna Gora

Uprava za vode

Adresa: Bulevar Revolucije 24,

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 224 593

fax: +382 20 224 594

www.upravazavode.gov.me

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno 24.02.2025			
Uprava	Redni broj	Prilog	
06-333/24-16376/14			

Br: UPI 02-319/25-12/2

05.02.2025.

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Predmet: Mišljenje na Nacrt urbanističko - tehničkih uslova

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se zahtjevom, br. 06-333/24-16376/2 od 21.01.2025. godine, radi davanja mišljenja, shodno čl. 218a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), na Nacrt urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj: 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303 sve u KO Glavatičići, Opština Kotor, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore ("Sl. list CG", broj 56/18).

Uprava za vode je razmotrila dostavljenu dokumentaciju i daje sljedeće mišljenje: Zakonom o vodama ("Sl. list RCG", br. 27/7, "Sl. list CG", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24) propisana je obaveza investitora da, radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i izvođenja geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, pribavi vodne uslove za objekte i radove iz člana 115 istog zakona. Naime, shodno članu 115 stav 1 tač. 26, 27 i 28 a u vezi sa članom 116 stav 2 Zakona o vodama, ugostiteljski objekti predstavljaju objekte za koje se moraju pribaviti vodni uslovi u slučajevima kada se zahvat i dovođenje vode za iste vrši iz površinskih i podzemnih voda kao i kada se otpadne vode ispuštaju u površinske i podzemne vode. Takođe, vodni uslovi za izradu tehničke dokumentacije moraju se pribaviti i kada se otpadne vode rješavaju izgradnjom septičkih jama i drugih objekata i sistema za prikupljanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda.

Shodno navedenom, u ovoj predmetnoj stvari, kada Investitor utvrdi način rješavanja pitanja vodosnabdijevanja kao i način rješavanja otpadnih voda i istim budu ispunjeni prethodno navedeni uslovi dužan je, shodno članu 114 stav 1 i čl. 115 i 116 Zakona o vodama, pribaviti vodne uslove za izradu tehničke dokumentacije za građenje predmetnog/ih objekta/ata od strane nadležnog organa shodno čl. 117 istog zakona i uz zahtjev dostaviti svu potrebnu dokumentaciju, u skladu sa čl. 2 i 3 Pravlnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Sl. list CG", br. 7/08, 14/16).

Međutim, imajući u vidu prostor na koji je planirana izgradnja predmetnog objekta, želimo da ukažemo da prilikom projektovanja posebno treba obraditi osjetljive segmente sa aspekta zaštite voda priobalnog mora od zagađivanja s kopna, kao i hidrološke i geološke karakteristike terena. Ovo iz razloga što Investitor za izgradnju ove vrste objekta ne smije ni u kom slučaju negativno da utiče na ekološki status voda i stanje životne sredine, kao i da predvidi adekvatno tehničko rješenje u cilju zaštite sprječavanja eventualnog zagađenja priobalnog mora s kopna, mjere zaštite voda i zaštite od štetnog dejstva voda, očuvanje prirodnog režima podzemnih i površinskih voda, kao i da predmetne radove sprovede u skladu sa važećom legislativom.

Za sve dodatno stojimo Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,

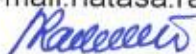
Vesna Bajović

DIREKTORICA



Dostavljeno: Naslovu;
a/a.

Obradila: Natasa Rakočević
načelnica za VIS i monitoring voda
tel: +382 20 224 593
e-mail: natasa.rakocevic@uzv.gov.me





Crna Gora
Opština Kotor
Sekretariat za urbanizam, stanovanje i
uređenje prostora

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 863
fax. +382(0)32 325 863
urbanizam@kotor.me
www.kotor.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priljeno: 17.03.2025				
Org. ed.	z. k&s z&v.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/24-16376/				

Broj: 03-333/25-895
Kotor, 13.03.2025.godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

IV Proleterske 19
PODGORICA

U vezi Vašeg zahtjeva, Vaš broj 06-333/24-16376/9, kojim tražite mišljenje na Nacrt UTU za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na kat.parcelama u Glavatičićima, obavještavamo Vas o sledećem:

Dana 28.01.2025.godine, proslijedili ste isti zahtjev, Vaš broj, 06-333/24-16376/2, koji Vam dostavljamo u prilogu. Na Vaš zahtjev, ovaj organ je dao Mišljenje, broj 03-333/25-895 od 18.02.2025.godine, koje Vam je dostavljeno 20.02.2025.godine, što se vidi iz dostavnica, koje Vam takođe dostavljamo u prilogu.

S poštovanjem,



Sekretar

Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.

DOSTAVLJENO:

1. Naslovu
2. U spise predmeta
3. A/a



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

CRNA GORA

Gradanski biro opštine Kotor

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

Tel: +382 20 446 200

Tel: +382 20 446 339

Broj:06-333/24-16376/2

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	332/15	895		

Podgorica, 21.01.2025.godine

OPŠTINA KOTOR

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

Kotor

BIGOVA BAY d.o.o iz Kotora je dostavilo zahtjev od 11.12.2024. godine za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije na lokaciji koju čine katastarske parcele: 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/218, 2809/297, 2809/246, 2809/303, sve u KO Glavatičici, Opština Kotor, a u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“, broj 56/18).

S tim u vezi, dostavlja se na mišljenje Nacrt urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju navedenog objekta/objekata, a u skladu sa odredbom člana 218a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 86/22, 004/23).

Molimo da traženo mišljenje dostavite ovom ministarstvu u roku od 8 dana od dana od dana prijema ovog akta – nakon čega Predlog uslova može biti upućen Vladi Crne Gore, radi izdavanja urbanističko - tehničkih uslova.

SAGLASAN:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Bošković

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavičević





Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i
uređenje prostora

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 863
urbanizam@kotor.me
www.kotor.me

Broj: 03-333/25-895
Kotor, 18.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade br.19,
Podgorica

Predmet: Dostavljanje mišljenja na Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije podnosioca zahtjeva Bigova Bay doo

Nakon izvršenog uvida u dostavljeni Nacrt urbanističko – tehničkih uslova shodno članu 218a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u nastavku dostavljamo sledeće mišljenje:

Ovaj Sekretarijat je za predmetnu lokaciju po zahtjevu investitora Bigova bay izdao urbanističko - tehničke uslove prema važećim planskim dokumentima Izmjene i dopune DSL sektor 38 Bigova i Izmjene i dopune LSL Trašte. Napominjemo da je izdat i određeni broj urbanističko - tehničkih uslova za ostatali dio poluostrva po zahtjevima vlasnika, te je potrebno voditi računa da im se omogući privođenje namjeni lokacije po važećim planskim dokumentima.

S poštovanjem,



Sekretarka
Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- 0303
- Arhivi



Crna Gora
Opština Kotor
Predsjednik Opštine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 18. 03. 2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-	333/	24-	16376/	16

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 862
fax. +382(0)32 304 736
kabinet.predsjednik@kotor.me
www.kotor.me

Br: 01-018/25- 894/2

14.03.2025.godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
n/r državnoj sekretarki Marini Izgarević Pavićević

Predmet: Odgovor na Vaš zahtjev broj 06-333/24-16376/2 od 28.01.2025. godine

Poštovani/a,

Na osnovu vašeg zahtjeva za dostavljanje mišljenja, obavještavamo vas sledeće :

Opština Kotor je zaključenjem Sporazuma o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta izgradnjom komunalne infrastrukture u zahvatu DSL Sektor 38: Bigova i LSL Trašte i izmirenju dodatnih troškova koje snosi Bigova Bay od 17.12.2019.g. koji su zaključili Opština Kotor, Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora i Bigova Bay d. o.o. stvorila preduslove za realizaciju projekta Bigova Bay.

Shodno navedenom, Opština Kotor podržava sve napore koji će doprinijeti što bržem početku izgradnje Bigova Bay turističkog rizorta na poluostvu Trašte.

Predsjednik Opštine,



Vladimir Jokić



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

Primijeno: 20.03.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Radni broj	Privog	Vrijednost
06	-333	/24-	163	76/17

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: 1606-341/25-637

Kotor, 14.03.2025.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 Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine kat. par. 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303 sve KO Glavatičići Opština Kotor, a u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne gore („Sl. list CG“ br 56/18), 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 raskršnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Poslovanje (na 1000 m2) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m2) 43 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m2) 7 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);

- Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
- 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 šasije vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/25-637 od 13.03.2025. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela, turističkog naselja odnosno turističkog rizorta na lokaciji koju čine kat. par. 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303 sve KO Glavatičići Opština Kotor, a u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne gore („Sl. list CG“ br 56/18).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/24-16376/9 od 10.03.2025. 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.

Ovlašćeno službeno lice



Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



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

Broj: UP/I-05-253/2025- 5

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 24.03.2025				
Org. jed.	Jed. + ss znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	24	16376	18

21.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja i državne imovine

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 06-333/24-16376/10 od 10.03.2025. godine, zavedenog kod ovog organa 15.03.2025. godine pod brojem UP/I-05-61/2025-1, za izdavanje Mišljenja na Nacrt Urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije na lokaciji koju čine katastarske parcele: 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303, sve KO Glavatičići, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, a u skladu sa Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatovano je sljedeće:

Shodno Zakonu o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, član 18a:

U okviru Područja Kotora i zaštićene okoline, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta, dužan je da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka za planski dokument odnosno urbanistički projekat, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (u daljem tekstu: Uprava) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu (u daljem tekstu: Pojedinačna procjena), zasnovane na ICOMOS smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu za mjesta Svjetske kulturne baštine (u daljem tekstu: ICOMOS smjernice).

Područja i lokaliteti u zahvatu zaštićene okoline Područja Kotora, za koje treba pokrenuti proceduru izrade Pojedinačne procjene određuju se posebnim aktom Uprave.

Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana dostavlja se nacrt urbanističko-tehničkih uslova, odnosno nacrt projektnog zadatka.

Uprava je dužna da u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva iz stava 1 ovog člana obavijesti podnosioca zahtjeva o potrebi sprovođenja Pojedinačne procjene.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je dana 08.februara 2022.godine izdala sljedeće Konzervatorske uslove:

Rješenje br UP/I-05-35/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskoj parcelu br. 2809/304; Rješenje br. UP/I-05-36/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskim parcelama br. 2809/305 i 2809/303; Rješenje br. UP/I-05-37/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskim parcelama 2809/301, 2809/300 i 2809/302; Rješenje br. UP/I-05-39/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskoj parcelu br. 2809/299, Rješenje br. UP/I-05-38/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskoj parcelu br. 2809/298 koje vam dostavljamo u prilogu.

Prostor u okviru kojeg se nalazi kat.parc 2809/258, i dio katastarske parcele parcele 2809/53 koji se nalazi jugozapadno od granice definisane sljedećim koordinatnim

tačkama: 1. x-4690186.8208 y-6557780.5698; 2. x-4690069.8561 y-6557983.1585; 3. x-4689885.7255 y-6558246.3661 i 4. x-4689542.5618 y-6558445.7251 je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao prirodni pejzaž za koji su predviđene sljedeće mjere:

MJERE VII – PODRUČJA NOVE GRADNJE

(Uvala Žukovica, Zagorski Pijesak, Bigova, Platomuni)

- **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 Nacrt Urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije na lokaciji koju čine kat.parc 2809/258, i dio katastarske parcele parcele 2809/53 koji se nalazi jugozapadno od granice definisane sljedećim koordinatnim tačkama: 1. x-4690186.8208 y-6557780.5698; 2. x-4690069.8561 y-6557983.1585; 3. x-4689885.7255 y-6558246.3661 i 4. x-4689542.5618 y-6558445.7251 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 objekata na lokaciji koju čine kat.parc 2809/258, i dio katastarske parcele parcele 2809/53 koji se nalazi jugozapadno od granice definisane sljedećim koordinatnim tačkama: 1. x-4690186.8208 y-6557780.5698; 2. x-4690069.8561 y-6557983.1585; 3. x-4689885.7255 y-6558246.3661 i 4. x-4689542.5618 y-6558445.7251, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova, 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.

Obradila:
Sofija Hajrizaj, arhitekta


Dr. Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:
- Naslovu;
- u spise predmeta.



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor **Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine**

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

Br: UP/I-05-253/2025 - 3

Primijeno: 24.03.2025				
Org. jed.	Jed. u št. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	24-16376	19	

21. mart 2025.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja i državne imovine br. 06-333/24-16376/10 od 10.03.2025. godine, zavedenog kod ovog organa 15.03.2025. godine pod brojem UP/I-05-61/2025-1, za izdavanje Mišljenja na Nacrt Urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije na lokaciji koju čine katastarske parcele: 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303, sve KO Glavatičići, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, a u skladu sa Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, 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 izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na lokaciji koju čine kat.parc 2809/258, i dio katastarske parcele parcele 2809/53 koji se nalazi jugozapadno od granice definisane sljedećim koordinatnim tačkama: 1. x-4690186.8208 y-6557780.5698; 2. x-4690069.8561 y-6557983.1585; 3. x-4689885.7255 y-6558246.3661 i 4. x-4689542.5618 y-6558445.7251

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.

III

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.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja i državne imovine br. 06-333/24-16376/10 od 10.03.2025. godine, zavedenog kod ovog organa 15.03.2025. godine pod brojem UP/I-05-61/2025-1, za izdavanje Mišljenja na Nacrt Urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije na lokaciji koju čine katastarske parcele: 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303, sve KO Glavatičići, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, a u skladu

sa Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, konstatuje sljedeće:

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je dana 08.februara 2022.godine izdala sljedeće Konzervatorske uslove:

Rješenje br UP/I-05-35/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskoj parcelu br. 2809/304; Rješenje br. UP/I-05-36/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskim parcelama br. 2809/305 i 2809/303; Rješenje br. UP/I-05-37/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskim parcelama 2809/301, 2809/300 i 2809/302; Rješenje br. UP/I-05-39/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskoj parcelu br. 2809/299, Rješenje br. UP/I-05-38/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskoj parcelu br. 2809/298 koje vam dostavljamo u prilogu.

Prostor u okviru kojeg se nalazi kat.parc 2809/258, i dio katastarske parcele parcele 2809/53 koji se nalazi jugozapadno od granice definisane sljedećim koordinatnim tačkama: 1. x-4690186.8208 y-6557780.5698; 2. x-4690069.8561 y-6557983.1585; 3. x-4689885.7255 y-6558246.3661 i 4. x-4689542.5618 y-6558445.7251 je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao prirodni pejzaž za koji 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 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 medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradila:

Sofija Hajrizaj, arhitekta



Dostaviti:

- Naslovu;
- u spise predmeta.



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: UP/I-05-253/2025- 4

Primljeno: 24.03.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Radni broj	Prijava	Uvijekost
06	333/24	16376	1	19

21.03.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja i državne imovine

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu br. 06-333/24-16376/10 od 10.03.2025. godine, zavedenog kod ovog organa 15.03.2025. godine pod brojem UP/I-05-61/2025-1, za izdavanje Mišljenja na Nacrt Urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije na lokaciji koju čine katastarske parcele: 2809/53, 2809/302, 2809/258, 2809/301, 2809/300, 2809/299, 2809/296, 2809/298, 2789/1, 2809/292, 2809/304, 2809/305, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, 2809/303, sve KO Glavatičići, u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, a u skladu sa Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatovano je sljedeće:

Shodno Zakonu o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, član 18a:

U okviru Područja Kotora i zaštićene okoline, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta, dužan je da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka za planski dokument odnosno urbanistički projekat, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (u daljem tekstu: Uprava) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu (u daljem tekstu: Pojedinačna procjena), zasnovane na ICOMOS smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu za mjesta Svjetske kulturne baštine (u daljem tekstu: ICOMOS smjernice).

Područja i lokaliteti u zahvatu zaštićene okoline Područja Kotora, za koje treba pokrenuti proceduru izrade Pojedinačne procjene određuju se posebnim aktom Uprave.

Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana dostavlja se nacrt urbanističko-tehničkih uslova, odnosno nacrt projektnog zadatka.

Uprava je dužna da u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva iz stava 1 ovog člana obavijesti podnosioca zahtjeva o potrebi sprovođenja Pojedinačne procjene.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je dana 08.februara 2022.godine izdala sljedeće Konzervatorske uslove:

Rješenje br UP/I-05-35/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskoj parcelu br. 2809/304; Rješenje br. UP/I-05-36/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskim parcelama br. 2809/305 i 2809/303; Rješenje br. UP/I-05-37/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskim parcelama 2809/301, 2809/300 i 2809/302; Rješenje br. UP/I-05-39/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskoj parcelu br. 2809/299, Rješenje br. UP/I-05-38/2022-3 za prostor koji sada odgovara katastarskoj parcelu br. 2809/298 koje vam dostavljamo u prilogu.

Prostor u okviru kojeg se nalazi kat.parc 2809/258, i dio katastarske parcele parcele 2809/53 koji se nalazi jugozapadno od granice definisane sljedećim koordinatnim

tačkama: 1. x-4690186.8208 y-6557780.5698; 2. x-4690069.8561 y-6557983.1585; 3. x-4689885.7255 y-6558246.3661 i 4. x-4689542.5618 y-6558445.7251 je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao izuzetne prirodne vrijednosti, za koji su predviđene sljedeće mjere:

MJERE VII – PODRUČJA NOVE GRADNJE

(Uvala Žukovica, Zagorski Pijesak, Bigova, Platomuni)

- ***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 uz adekvatne konzervatorske uslove Nacrt Urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije na lokaciji koju čine kat.parc 2809/258, i dio katastarske parcele parcele 2809/53 koji se nalazi jugozapadno od granice definisane sljedećim koordinatnim tačkama: 1. x-4690186.8208 y-6557780.5698; 2. x-4690069.8561 y-6557983.1585; 3. x-4689885.7255 y-6558246.3661 i 4. x-4689542.5618 y-6558445.7251 mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Prostor u okviru kojeg se nalaze katastarske parcele 2809/296, 2789/1, 2809/292, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, kao i dio katastarske parcele parcele 2809/53 koji se nalazi sjeveroistočno od granice definisane sljedećim koordinatnim tačkama: 1. x-4690186.8208 y-6557780.5698; 2. x-4690069.8561 y-6557983.1585; 3. x-4689885.7255 y-6558246.3661 i 4. x-4689542.5618 y-6558445.7251 je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao izuzetne prirodne vrijednosti, za koji su predviđene sljedeće mjere:

MJERE II – ZONA IZUZETNIH PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

- Očuvati izuzetne prirodne vrijednosti prostora
- Izraditi procjenu prirodnih vrijednosti područja u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode
- **U ovim zonama ne smije se planirati nova gradnja.**
- Modalitete očuvanja i korištenja prostora planirati kroz podsticaj i razvoj selektivnih vidova turizma i edukaciju.

- Uređenje vidikovaca, pješačkih staza i mjesta za odmor vršiti uz minimalne raditeljske
- zahvate, poštujući prirodne vrijednosti i odlike terena.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da je potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele 2809/296, 2789/1, 2809/292, 2789/3, 2809/267, 2809/232, 2809/268, 2809/269, 2809/270, 2809/271, 2809/272, 2809/240, 2809/238, 2809/297, 2809/246, kao i dio katastarske parcele parcele 2809/53 koji se nalazi sjeveroistočno od granice definisane sljedećim koordinatnim tačkama: 1. x-4690186.8208 y-6557780.5698; 2. x-4690069.8561 y-6557983.1585; 3. x-4689885.7255 y-6558246.3661 i 4. x-4689542.5618 y-6558445.7251, na kulturnu baštinu (HIA), 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.

Obradila:
Sofija Hajrizaj, arhitekta

 *Petra Zdravković*
Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:
- Naslovu;
- u spise predmeta.

