



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-556/10

Podgorica, 25.03.2016.godine

**„PREMIA“ D.O.O.**

**KOTOR**

Dobrota bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 1055-556/10 od 25.03.2016.godine za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju na urbanističkoj parceli UP6 i UP5, Blok 2 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“ opština Kotor

**Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i utu**

Milica Abramović, dipl.ing.građ.

**Obradile:**

Branka Nikić, dipl.ing.arh.

Nataša Pavićević dipl.pravnik



DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO  
Broj: 1055-556/10  
Podgorica, 25.03.2016.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14), a na zahtjev „PREMIA“ D.O.O. iz Kotora, izdaje :

### **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju na urbanističkoj parceli UP6 i UP5, Blok 2 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“ opština Kotor**

Prema geodetskoj podlozi i planu parcelacije iz Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“ urbanistička parcela UP6, bloka 2, se sastoji od kat.parcela broj 1140, 1138,1137,1139,1173,1171,1175,1176,1179,1180,1181,1182,1183,1184,1177,1178,1168, 1170,1167,1165,1166,1164,1169,1172,1174/1,1174/2 i djelova katastarskih parcela 1136,1141,1185,1187,1186 sve KO Prčanj 1, urbanistička parcela UP5, bloka 2 se sastoji od dijela katastarske parcele 1136 KO Prčanj 1, opština Kotor.

#### **1)Postojeće stanje**

Prema katastarskoj evidenciji- List nepokretnosti 35 prepis na katastarskim parcelama broj 1169 površine P=964m<sup>2</sup>, broj 1170 površine P=2089m<sup>2</sup> broj 1171 površine P=360 i 2074m<sup>2</sup> nema objekata;

List nepokretnosti 60 prepis na katastarskim parcelama broj 1176 površine P=1014m<sup>2</sup>, broj 1177 površine P=511 i 315m<sup>2</sup> nema objekata;

List nepokretnosti 270 prepis na katastarskim parcelama broj 1178 površine P=150 i 435m<sup>2</sup>, broj 1179 površine P=405m<sup>2</sup> nema objekata;

List nepokretnosti 835 prepis na katastarskim parcelama broj 1136 površine P=2421 m<sup>2</sup>, broj 1137 površine P=672m<sup>2</sup> broj 1138 površine P=4755m<sup>2</sup> broj 1175 površine P=650m<sup>2</sup> nema objekata;

List nepokretnosti 840 prepis na katastarskim parcelama broj 1182 površine P=210 m<sup>2</sup>, broj 1183 površine P=1143m<sup>2</sup> broj 1184 površine P=210m<sup>2</sup> broj 1185 površine P=325 i 155m<sup>2</sup> nema objekata;

List nepokretnosti 844 prepis na katastarskoj parceli broj 1168 površine P=3078m<sup>2</sup>, nema objekata;

List nepokretnosti 838 prepis na katastarskim parcelama broj 1139 površine P=4472 i 345m<sup>2</sup>, broj 1140 površine P=6275m<sup>2</sup>, 1143 površine P=767m<sup>2</sup>, 1164 površine P=854m<sup>2</sup>, 1165 površine P=410m<sup>2</sup>, 1166 površine P=1409m<sup>2</sup>, 1167 površine P=655m<sup>2</sup>, nema objekata;

#### **2)Planirano prostorno rješenje**

##### **Namjena**

Na urbanističkoj parceli UP6 planom je predviđena namjena (T)površine za turizam.

Na urbanističkoj parceli UP5 planom je predviđena namjena (IOE) površine elektroenergetske infrastrukture (trafostanica).

#### Pravila građenja za turističke objekte

Planom su definisani prostori sa turističkom namjenom na kojima je dozvoljena gradnja hotela i turističkih naselja.

Na površinama za turizam dopuštena je izgradnja hotela i turističkih naselja u skladu sa „Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“.

Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:

☒ smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;

☒ smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;

☒ smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

Ukupni smještajni kapaciteti predviđeni u turističkim naseljima i hotelima iznose oko 520 ležajeva.

### **3) Uslovi za izgradnju**

U bloku 2 na UP6 predviđena je izgradnja turističkog objekta. Za ovu lokaciju, shodno članu 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, obavezno je raspisivanje međunarodnog javnog konkursa čija će rješenja detaljnije odrediti tip turističke namjene na lokalitetu (hotel – T1 ili turističko naselje – T2). Međunarodni javni konkurs treba sprovesti u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore 51/08, 34/11, 35/13 I 33/14), kao i prema Pravilniku o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa.

Pošto je u pitanju područje upisano na Listu svjetske prirodne i kulturne baštine za ovu lokaciju u cjelini su potrebni prethodni konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara i obavezna je izrada Procjene uticaja na kulturnu baštinu (HIA) sa studijom vizuelnog uticaja. Za izradu HIA studije i studije vizuelnog uticaja angažovati pravno lice koje posjeduje odgovarajuću konzervatorsku licencu.

Za sva kulturna dobra i za sve objekte sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva (stare kamene kuće), kao i za rekonstrukcije ruševnih objekata i kućišta na području cijele LSL u svim urbanističkim blokovima obavezni su uslovi i saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara, kao i za lokacije za koje je ovim Planom predviđena obaveza izrade Procjene uticaja na svjetsku baštinu (HIA) sa studijom vizuelnog uticaja.

Predviđen je maksimalan broj od 400 ležajeva, kategorije 5 zvjezdica. Pored smještajnog kapaciteta na lokaciji treba predvideti centralnu recepciju i prijemni hol, restoran sa kuhinjom i zjednički sanitarni čvor za goste. Takođe potrebno je obezbjediti prostor za sportsko-rekreativne sadržaje u skladu sa specifičnim uslovima prostora.

Urbanistički parametri su:

☒ indeks zauzetosti **Iz=0,35**;

☒ indeks izgrađenosti **Ii= 1,0**.

Spratnost osnovnog objekta hotela je najviše 4 etaže, a za dependanse najviše 3 etaže. Dozvoljava se upotreba kosih i ravnih krovova.

Pošto je prostor obuhvaćen granicama svjetske graditeljske baštine, to zahtjeva odgovarajući tretman pri uslovljavanju smjernica oblikovanja prostora. Smjernice se odnose kako na ambijentalno-prostorni sklop cijelog naselja, tako i na pojedinačne grupacije i objekte. Prostorna koncepcija naselja treba da bude limitirana intimitetom i ambijentalnošću prostora. Potrebno je detaljno analizirati i vrednovati osnovne karakteristike prostora i taj koncept transponovati u planirani urbanističko-prostorni sklop. Posebnu pažnju posvetiti uređenju korita potoka koje presjeca lokaciju.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina.

#### **4) Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli**

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova po urbanističkim uslovima definisanim planom. Spoljašnja regulacija je data građevinskom linijom, van njenog okvira se ne može izaći.

☑ Obavezno je **očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera**, odnosno denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih delova dvorišta, ograda, pergola, kapija i sl. tokom obnove kuće.

Moguće je izvršiti dopunu sadržaja partera i njegovo prilagođavanje savremenim potrebama bez narušavanja izvornog principa uređenja i uz obavezno očuvanje minimalnog procenta zelenih i slobodnih površina.

Prilikom izgradnje novih objekata na urbanističkim parcelama obavezno je uređenje partera po pomenutim principima tradicionalne arhitekture.

☑ **Novu stambenu ili turističku izgradnju projektovati povučeno u odnosu na regulaciju ulice uz obalu, sa obaveznom predbaštom.**

☑ Na urbanističkim parcelama definisanim po posebnim uslovima izgradnje u okviru parcela maslinjaka obavezna je pejzažna taksacija prije izrade projekta.

☑ Objekti ne smiju svojim gabaritima zaklanjati u potpunosti pogled ka moru susjednim objektima, odnosno položaj i visina objekta mora biti takva da je susjednom objektu omogućeno da minimalno sa nivoa najviše etaže ima u potpunosti otvorene vizure ka moru, tj. sljeme nižeg objekta može imati maksimalnu visinu 1m iznad kote poda posljednje etaže objekta koji se nalazi u pozadini.

☑ Osnova objekta treba da ima pravilan pravougaoni oblik, ili razvijenu formu osnovnog oblika u skladu sa tradicijom mjesta. **Osnovu objekta kroz denivelaciju unutar objekta prilagoditi konfiguraciji terena.**

Naslijeđeno tkivo, koje podrazumjeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vrijedna stabla i spontano formirane komunikacije poštovati i uklapati u nova urbanistička i arhitektonska rješenja.

☑ **Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla**, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom.

☒ Prilikom izgradnje i rekonstrukcije na urbanističkoj parceli **najprije se rezerviše obavezna površina pod zelenilom, pa površina za parkiranje i garažiranje, zatim, površina glavnog objekta, te na kraju preostale površine.**

☒ Minimalni procenat zelenih i slobodnih površina na parceli je 35%.

☒ Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen, čija površina ne ulazi u ukupno dozvoljenu BRGP urbanističke parcele.

Smjernice arhitektonskog oblikovanja

Primarni pravac djelovanja je jačanje mediteranskog karaktera naselja tj, prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse

**Osnovni oblik objekata.** - Prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika, ili razvijenih formi osnovnog oblika. Podržava se komponovanje većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa.

Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Broj, proporcije i pozicije balkona i otvora uskladiti sa susjednim objektima za objekte u nizu, odnosno u skladu sa karakterom i proporcijama na objektima tradicionalnog graditeljstva u naselju ukoliko je objekat slobodnostojeći.

**Materijalizacija fasada.** - Sugerije se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala - građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa.

Primjena kamena obavezna je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova.

Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bež, zagasito bijele do sivo bijele bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima i griljama (škurama) na njima. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima.

Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Zabranjena je upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski, toskanski i sl.)

Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih svijetlih boja (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bež, zagasito bijele do sivo bijele boje) ili u neutralnim zemljanim tonovima, u skladu sa tradicijom mjesta.

Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura u zelenoj i bijeloj boji.

Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva.

**Oblikovanje krovova.** - Osnovni oblik je dvovodan krov pokriven mediteran crijepom, tj. kanalicom. Krov objekta projektovati kao ravan ili kos (viševodan) sa nagibom od 16° do 23°, ili ravan. Moguća je gradnja i četvorovodnih krovova istih maksimalnih nagiba. Broj i proporcije tradicionalnih viđelica kotorskog zaliva,

ukoliko su predviđene projektom, moraju biti u skladu sa tradicijom naselja, odnosno u skladu sa konzervatorskim smjernicama.

Građenje novih objekata, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.

**Poštovanje izvornog arhitektonskog stila.** – Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl.

**Uljepšavanje dvorišnih fasada.** – U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

**Sprječavanje kiča.** – Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd.

**Upotreba korektivnog zelenila.** – Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

**Upotreba materijala i boja.** – U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

**Uljepšavanje javnih prostora.** – Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

## **5) Pejzažno uređenje**

Potrebno je uraditi pejzažnu taksaciju postojećeg fonda zelenila. U okviru koncepta ozelenjavanja (pejzažnog uređenja) ovog prostora veoma je važno da se formira autentični mediteranski ambijent i da se svaki vrijedan floristički element zaštititi i sačuva prilikom gradnje na ovom prostoru. Za uređenje zelenih površina oko objekata treba upotrijebiti visoko dekorativne četinare i lišćare, palme dracene, žbunasto rastinje. Izabrane vrste odgovarajuće datim uslovima, moraju biti pažljivo interpolirane u postojeće zelenilo kako bi postigle svoju punu dekorativnost.

**Zelenilo za turizam – hoteli i zelenilo za turizam – turistička naselja.** – Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa zahtjevima turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne biljne vrste. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter kulturnog pejzaža. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalne vrtne arhitekture Mediterana, a

istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima

U cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja vrijednih primjerke i grupacije zelenila u nova pejzažna rješenja, potrebno je izvršiti prethodnu detaljnu analizu i valorizaciju postojećeg biljnog fonda (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost). Minimalni procenat zelenih površina na parcelama u okviru turističke namjene je 35% površine parcele.

Na UP6 planirana je izgradnja turističkog naselja sa pratećim sadržajima sa visokim stepenom ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativ za ove površine iznos 80 m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 4\* i 100 m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 5\*

Smjernice za uređenje:

☒ zaslade kompoziciono rješavati u slobodnom pejzažnom stilu – u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa prostranim parternim površinama zelenila (travnjaci, cvijetnjaci)

☒ zelenilo treba da bude reprezentativno. Za okosnicu rješenja koristiti autohtone vrste i vrste mediteranskog podneblja

☒ prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata

☒ predvidjeti šetališta, trgove, platoe za odmor i sistem pješačkih staza

☒ duž glavnih pješačkih komunikacija formirati aleje sa zasadima visokog drveća. Sadnju drveća planirati i na platoima, trgovima i drugim zastrtim površinama

☒ planirati vodene površine (bazene, fontane, kaskade)

☒ objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen, obluci, drvo) i tehnički prilagođenim modernim materijalima. Izbor materijala i kompozicija zastora treba da budu reprezentativni

☒ primjenom puzavica, ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine

☒ na ravnim krovnim površinama formirati "zelene krovove" (kasetna sadnja žbunastih vrsta, srednje visokih stablašica i puzavica uz pergole)

☒ uz obalu koristiti vrste koje dobro podnose posolicu

☒ obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama

☒ u maksimalnoj mjeri očuvati postojeće visoko zelenilo. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela. U tehničkoj dokumentaciji prikazati način presađivanja

☒ mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti kompleksa

☒ upotreba školovanih sadnica drveća min. visine 3,5 m

☒ projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje.

Za drvorede primjenjivati smjernice date za ovu kategoriju zelenila.

Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja. Postojeće zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcele.

Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.

## **6) Saobraćaj u mirovanju**

Parkiranje vozila riješiti po normativu 10 parking mjesta (min 5 do max 20) na 1000m<sup>2</sup>. Ukoliko podrumске etaže objekta služe za obezbjeđivanje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

## **7) Vodovod i kanalizacija**

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, na način kako je predviđeno urbanističkim planom i tehničkom dokumentacijom, a na osnovu propisa i uslovajavnih preduzeća.

Snabdijevanje vodom objekta rešiti priključenjem na naseljsku vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima javnog komunalnog preduzeća „Vodovod i kanalizacija“.

Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to uslovi dozvoljavaju, tj. gdje neometaju saobraćaj.

Prečnici javne vodovodne mreže su najmanje 100mm.

Svaki objekat treba priključiti na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje.

Predvidjeti vodomjer za svakog potrošača zasebno. Vodomjer postaviti u betonskom ili zidanom šahtu minimalnih dimenzija 1x1m u skladu sa važećim propisima.

U slučaju da se na jednoj parceli smješta više potrošača, predvidjeti vodomjere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smjestiti u jedno vodomjerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu zaštitu. Obe mreže mogu se postavljati u isti rov.

Dozvoljeno je bušenje bunara na pojedinačnoj građevinskoj parceli za sopstvene potrebe. U zoni stanovanja bunar može zahvatiti samo vode prvog vodonosnog horizonta. U zonama poslovanja, rada, sporta i javnih namjena bunar može zahvatiti i vode drugog vodonosnog horizonta zavisno od potrebnih kapaciteta, u svemu prema uslovima nadležnog javnog vodoprivrednog preduzeća i važećih propisa za pojedine djelatnosti.

Priključenje na javnu kanalizacionu mrežu vršiti po mogućnosti u reviziona okna. Dno priključnog kanala (kućnog priključka) mora biti izdignuto od kote dna sabirnog kanala (po mogućnosti se u gornju trećinu).

Prilikom izgradnje javne kanalizacione mreže i kolektora predvideti reviziona okna na svim prelomima, priključcima i pravim dionicama trase na propisnim rastojanjima.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem na nivou bloka.

Odvođenje upotrebljenih i atmosferskih voda rešiti priključenjem na naseljsku kanalizacionu mrežu, stim da ne dođe do okvašavanja zidova susednih objekata ili plavljenja susjedne parcele.

Na mjestima gde javna kanalizaciona mreža nije izgrađena primjenjuju se vodonepropusne septičke jame.



Izgradnju vodonepropusnih septičkih jama vršiti prema sledećim uslovima:

- ☒ da su pristupačne za vozilo-autocisternu koja će ih prazniti,
- ☒ da su komore izrađene od vodonepropusnog betona,
- ☒ da su udaljene od svih susednih objekata i međa minimalno 3,0m,
- ☒ da se lako mogu preorijentisati na javnu kanalizacionu mrežu nakon njene izgradnje,
- ☒ da su udaljene od bunara najmanje 8,0m.

Atmosferske vode se odvođe sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije-prema jarkovima). Atmosferske vode, sa jedne urbanističke parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli. Dio voda mogu da prime slobodne, odnosno zelene površine, zavisno od njihove veličine.

U slučaju izgradnje garaže u suterenu objekta, pad rampe za pristup garaži orijentisan je prema objektu, a odvođenje površinskih voda rešava se drenažom ili na drugi pogodan način.

## **8) Zaštita kulturnog pejzaža**

### **Opšte mjere zaštite kulturnog pejzaža Glavata u cjelini su:**

☒ očuvanje lika naselja zabranom izgradnje u slobodnim zonama zelenila koje razdvajaju izgrađene cjeline u poprečnom i podužnom profilu naselja, odnosno sprječavanje linearne novogradnje i spajanja izgrađenih grupacija, što je sprovedeno kroz planski dokument sljedećim postupcima:

☒ usmjeravanje urbanizacije na strogo zaokružene zone, definisanje novoplaniranih izgrađenih cjelina sa terasastim baštama ispred ili iza njih u skladu sa karakterističnim istorijskim profilom naselja;

☒ stroga zabrana izgradnje u uvali sv.Ane u skladu sa valorizacijom prostora kao originalnog dijela kulturnog pejzaža Boke Kotorske.

☒ u cilju oplemenjivanja prostora i sprječavanja bespravne gradnje predviđena je minimalna urbanizacija;

☒ **očuvanje kulturnog pejzaža naselja definisanjem preciznih uslova za izgradnju saobraćajne i ostale infrastrukture** u smislu uklapanja savremenih rješenja sa ambijentom;

☒ **očuvanje lika naselja definisanjem uslova arhitektonskog i urbanističkog oblikovanja** u skladu sa tradicijom mjesta, odnosno po principima tradicionalne arhitekture, u smislu uslovljavanja upotrebe bež, zagasito bijele do sivo bijele boje i kamena na fasadi, oblikovanja krovišta sa karakterističnim videlicama, upotrebom škura. Detaljnije uslove u smislu širine i broja videlica, proporcija otvora i sl.daje Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor;

☒ urbanističko-tehničkim uslovima za stanovanje, kao dominantnu namjenu u naselju **uslovljeno je formiranje predbašti**, što omogućava očuvanje poprečnog profila naselja sa horizontalnim zelenim pojasevima između izgrađenih zona.

☒ usmjeravanje turističke izgradnje na tačno definisane cjeline po strogim uslovima, sa minimalističkim rješenjima.

☒ definisanje sadržaja i funkcija u skladu sa autentičnim aktivnostima, ili onih kompatibilnih sa autentičnim, koje će na odgovarajući način sačuvati, prezentovati i

popularisati identitet i duh mjesta definisano grafičkim prilogom „Plan namjene“. Druge namjene može definisati Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture Kotora u dogovoru sa vlasnikom.

☒ čuvanje i prezentacija pojedinačnih primjera, odnosno grupacije autentične arhitekture u originalnom ambijentu;

☒ zaštita urbanog sklopa Glavata, zadržavanjem i **uređenjem istorijskih trasa pješačkih pravaca**;

☒ **formiranje i očuvanje zelenih zona** između izgrađenih cjelina;

☒ formiranje svih kategorija naseljskog zelenila i zaštitnog zelenila duž saobraćajnica, oko komunalnih objekata i na degradiranim površinama;

☒ **upotreba korektivnog zelenila** uz objekte infra- i suprastrukture koji narušavaju lik naselja;

☒ **očuvanje** i proširenje zona **maslinjaka**;

☒ zabrana nove izgradnje u području označenom kao područje spomenika kulture;

☒ formiranje i očuvanje zaštitnih zelenih pojaseva u kontaktnim zonama spomenika kulture;

☒ zabranjuje se izgradnja većih infrastrukturnih objekata bez prethodne izrade Studije o procjeni uticaja.

☒ indeksi izgrađenosti i zauzetosti na nivou plana su u skladu sa postojećim parametrima u naselju;

☒ zaštita vrijednih panorama naselja **zabranom izgradnje u pravcima dominantnih vizura** i omogućavanje vizura ka moru sa svake urbanističke parcele;

☒ stambeni blokovi su međusobno razdvojeni u podužnom profilu naselja šumskim površinama.

☒ **sve intervencije na proglašenim kulturnim dobrima podležu konzervatorskim uslovima.**

☒ ovim se planom štiti obalno područje u skladu sa Prostornim planom područja posebne namjene za morsko dobro.

U skladu sa smjernicama bazne studije „Zaštita graditeljskog nasljeđa Prčanja“ locirani su tereni za novu gradnju.

Navedenim mjerama zaštite postignuto je očuvanje identiteta lokaliteta i sticanja konkurentskih aduta na spoljnom tržištu.

Harmonija stvarana tradicionalnim građevinskim materijalima i metodama građenja – dio su autentičnosti Prčnja, koja mora biti poštovana. S obzirom da se radi o multifunkcionalnom organizmu, prostori sa valorizovanim nasljeđem su definisani, razmatrani i tretirani sa ciljem identifikovanja autentičnih istorijskih građevina.

## **9) Uslovi za racionalnu potrošnju energije**

Prostorni razvoj naselja mora predvidjeti očuvanje koridora svježeg vazduha i mora uzeti u obzir uticaje na mikroklimatske uslove.

Naselja se moraju planirati na takav način da se potrošnja energije svede na najmanju mogućmjeru definisanjem urbanih standarda i normativa, izborom arhitektonskih rješenja, izborom građevinskog materijala i definisanjem principa i kriterijuma racionalnog korišćenja električne energije. Pored planiranja novih,

energetski ekonomičnijih objekata, racionalizacija trošenja energije se obezbeđuje planiranjem, odnosno planiranjem zgrada, tj. objekata i efikasnom realizacijom tih planova i programa. Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ova LSL predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja.

Primarni faktori:

☒ Postići maksimalnu toplotnu izolaciju, strukturalnu kompaktnost i eliminisati toplotne mostove. Sve komponente opne objekta moraju biti izolovane sa vrijednošću koeficijenta  $k$  ispod  $0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ , što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm.

☒ Prozori moraju imati trostruko staklo i izolovane okvire uz koeficijenta  $k$  manji od  $0,80 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ , uključujući okvir prozora, i  $g$  vrijednost 0,5 (ukupna prozirnost solarne energije) za stakla.

☒ Postići hermetičnost objekta što se provjerava kroz rezultat kompresorskog testa vrata koji mora biti manji od 0,6 izmjena vazduha na sat.

Sekundarni faktori:

☒ Svježi vazduh može biti prethodno grijan zimi i hlađen ljeti putem izmjenjivača geotermalne toplote (energetski bunar).

☒ Pasivno korišćenje solarne energije koje se postiže južnom orijentacijom i izbjegavanjem sijenki zimi štedi energiju za grijanje.

☒ Zahtijevana energija za dobijanje tople vode može biti proizvedena pomoću solarnih kolektora (energetski zahtjevi za pumpom za cirkulaciju 40/90 W/l). Ljeti, toplotna pumpa može se takođe koristiti za energetski efikasno hlađenje. Mašine za pranje suda i za pranje veša mogu biti spojene sa toplom vodom u cilju uštede energije potrebne za proces grijanja.

## **10) Objekti elektroenergetske i elektronske komunikacione mreže**

Snabdijevanje objekata na prostoru obuhvaćenom planom, planirano je dijelom iz postojećih, odnosno iz novoplaniranih trafo-stanica odgovarajuće snage, koje će se izgraditi na obuhvaćenom prostoru u skladu sa fazama realizacije pojedinačnih objekata ili kompleksa.

Sve energetske vodove (VN i NN) izvesti putem podzemnih kablova. Kablove postavljati u zelenim površinama pored saobraćajnica i pješačkih staza na udaljenosti min. 1,0 m od kolovoza i za 0,5m od pješačkih staza. Dubina ukopavanja kablova ne sme biti manja od 0,8m. Kablove ispod kolovoza, trotoara ili betonskih površina polagati u zaštitne cevi ili kablovice sa rezervnim otvorima.

Za kablove iste namjene koji se polažu u istom pravcu obavezno je zadržati zajedničku trasu (rov, kanal).

Iznad trase kablova kod promjene pravca trase i drugih promjena, na 50m ravne linije treba postaviti kablovske oznake sa odgovarajućim simbolima.

Sve elektro radove izvesti prema važećim tehničkim propisima i normativima i JUS standardima vodeći računa o minimalnim dozvoljenim odstojanjima od ostalih instalacija i objekata.

Za zaštitu od atmosferskog pražnjenja na planiranim objektima predvideti klasičnu gromobransku instalaciju i izvesti je prema važećim tehničkim propisima za gromobranske instalacije.

Napajanje svetiljki javne rasvjete rešiti putem niskonaponskih podzemnih kablova. Napajanje i upravljanje javnom rasvetom planirati iz posebnih slobodnostojećih ormara postavljenih u neposrednoj blizini trafo stanice.

Telefonski priključak riješiti sa postojeće TT ulične mreže prema uslovima nadležnog preduzeća. Telefonsku instalaciju objekta izvesti u svemu prema važećim tehničkim propisima.

Pri paralelnom vođenju energetskih i telekomunikacionih kablova najmanje rastojanje mora biti 0,5m za kablove napona do 10 kV, odnosno 1,0m za kablove napona preko 10 kV. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.

Pri ukrštanju sa vodovodnom i kanalizacionom mrežom, vertikalno rastojanje morabiti veće od 0,3m, a pri približavanju i paralelnom vođenju 0,5m.

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 ograničavača strujnog opterećenja
- Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

#### **Ostali uslovi :**

- I. Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
- II. Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8 Zakona o zaštiti na radu ("Sl. list RCG", br. 79/04, br. 26/10, 73/10, 40/11).
- III. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata.
- IV. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list RCG", br. 63/11 i 47/12)
- V. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl. list CG", br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list CG», br.6/93).
- VI. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti građen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

- VII. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- VIII. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini ( „Sl.list CG“, br.48/08, 40/10, 40/11).
- IX. Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:
  - Zakon o elektronskim komunikacijama ( “Sl list CG”, br.40/13)
  - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata ( “Sl list CG”, br.33/14)
  - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ( “Sl list CG”, br.41/15)
  - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( “Sl list CG”, br.59/15)
  - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( “Sl list CG”, br.52/14)
- X. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborate energetske efikasnosti zgrada (“Sl.list CG” br.47/13),
- XI. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (“Sl.list CG” br.47/13),
- XII. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja I upotrebe (“Sl.list RCG”, br.54/01),
- XIII. Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl. list CG”, br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata licima smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“ br.48/13).
- XIV. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 23/2014 od 30.5.2014. god.).
- XV. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

**Napomena:**

Članom 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( “ Službeni list Crne Gore” br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Stavom 7 istog člana Zakona, propisano je da ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stave 5 ovog člana u roku

od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore „ 23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Polazeći od citiranih zakonskih normi, ovo ministarstvo konstatuje da su sastavni dio ovih uslova, grafički prilozi, izvodi iz plana, kao i tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije i mišljenja dobijena od strane sledećih nadležnih institucija:

Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za vanredne situacije, br. 04-UPI-228/16-1165/2 od 22.03.2016.godine u kojem je izdato mišljenje na nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju na urbanističkim parcelama UP 6 i UP5, Blok 2 u zahvatu Lokalne studije lokacije „ Glavati – Prčanj „Opština Kotor.

Mišljenja dobijena od strane nadležnih organa nijesi uslovi u smislu člana 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, da bi se stekli uslovi za mogućnost primjene prećutne saglasnosti sa urbanističko-tehničkim uslovima, utvrđenim planskim dokumentom – isti član stav 7 Zakona.

**Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i utu**

Milica Abramović, dipl.ing.građ.

**Obradile:**

Branka Nikić, dipl.inž.arhitekture

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

GENERALNI DIREKTOR  
Danilo Gvozdenović





CRNA GORA  
VLADA CRNE GORE  
MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA  
Direktorat za vanredne situacije  
Broj: 04-UPI-228/16-1165/2  
Podgorica, 22.03.2016.godine.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
Direktorat za građevinarstvo

Postupajući po vašem zahtjevu broj: 1055-556/3 od 09.03.2016.godine, kojim ste zatražili od ovog organa **mišljenje na nacrt urbanističko – tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju na urbanističkoj parceli UP6 i UP5, Blok 2 u zahvatu Lokalne studije lokacije »Glavati - Prčanj« opština Kotor**, radi izdavanja konačnih urbanističko – tehničkih uslova od strane Vašeg ministarstva, nakon pregleda priloženog materijala, a na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore« br. 51/08, 34/11 i 35/13) člana 89 Zakona o zaštiti i spašavanju (»Službeni list Crne Gore« br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list Crne Gore«, br. 26/10 i 31/10), i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list Crne Gore«, br. 60/03), daje sledeće:

MIŠLJENJE

U urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije u poglavlju OSTALI USLOVI, pod stavkom III, gdje je navedeno da je potrebno tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata - **predlažemo da u nastavku stoji i: Prilikom izgradnje, postavljanja ili rekonstrukcije termoenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog objekta), potrebno je da na osnovu elaborata – obrada lokacije - i odgovarajućeg mišljenja na istu - zadovoljavaju tehničke propise iz oblasti zaštite od požara sa aspekta zona opasnosti i bezbjednosnih rastojanja u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (»Službeni list SFRJ«, br.20/71 i 23/71), 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).**

Obradio:

Goran Samardžić, Samostalni savjetnik I

GENERALNI DIREKTOR

Mirsad Mulić

## LEGENDA

- GRANICA LSL
- GRANICA PPPN MORSKO DOBRO
- GRANICA BLOKA
- 1, 2... 8 OZNAKE BLOKOVA

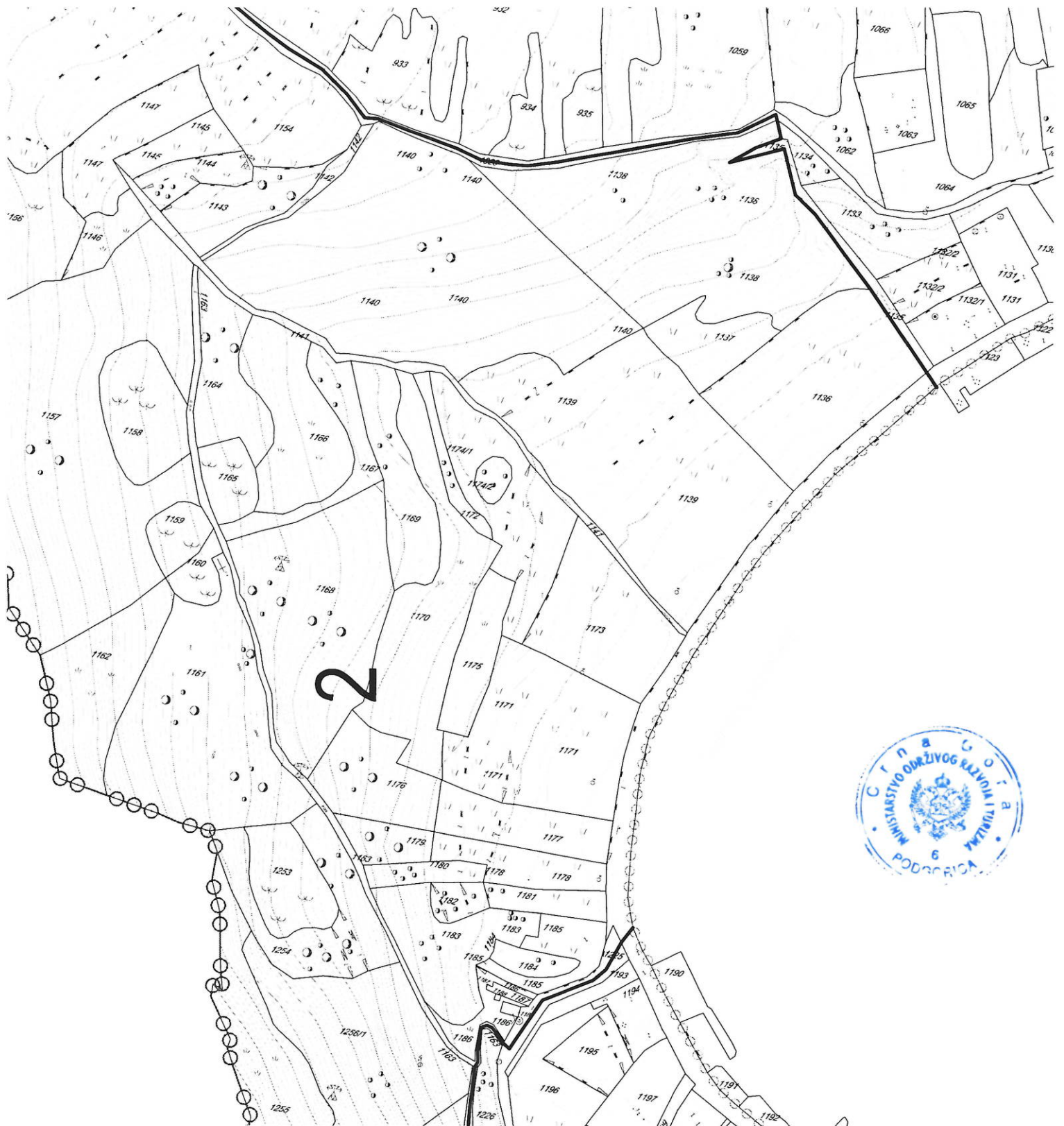


### Lokalna studija lokacije Glavati-Prčanj

Odluka broj 11-11585 od 06.08.2015.

Geodetska podloga sa granicom obuhvata plana  
1:1000





## LEGENDA

	GRANICA LSL
	GRANICA PMPN MORSKO DOBRO
	GRANICA BLOKA
1, 2... 8	OZNAKE BLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE POD POSEBNIM USLOVIMA
	POVRŠINE ZA TURIZAM
	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKA NASELJA
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE CENTRALNIH DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI
	POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
	ZAŠTITNE ŠUME
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE NASELJA
	POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU (maslinjaci, vinogradi, voćnjaci)
	POVRŠINSKE VODE
	CIVILNA GRAĐEVINA
	SAKRALNA GRAĐEVINA
	TRASA SAOBRAĆAJNICE Muo-Prčanj-Stoliv-Verige
	JAVNI PARKING, GARAŽA
	MORSKO DOBRO







### Lokalna studija lokacije Glavati-Prčanj

Odluka broj 11-11585 od 06.08.2015.

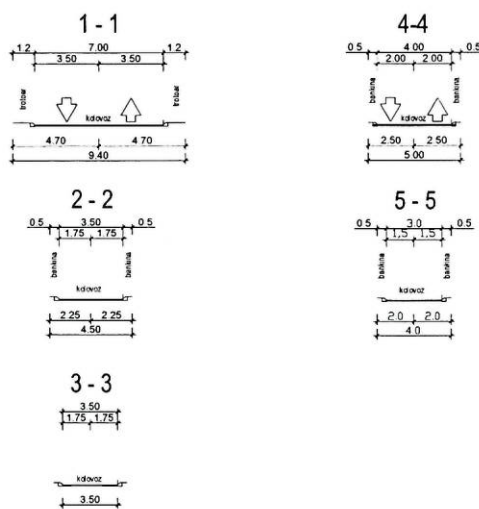
Planirana namjena površina  
1:1000



## LEGENDA

- ○ ○ — GRANICA LSL
- ○ ○ ○ ○ GRANICA PPPN MORSKO DOBRO
- GRANICA BLOKA
- 1, 2... 8 OZNAKE BLOKOVA
  
-  TRASA SAOBRAĆAJNICE Muo-Prčanj-Stoliv-Verige
-  POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ
- IVIČNJAK
- PJEŠAČKE POVRŠINE
  
-  CIVILNA GRAĐEVINA
-  SAKRALNA GRAĐEVINA

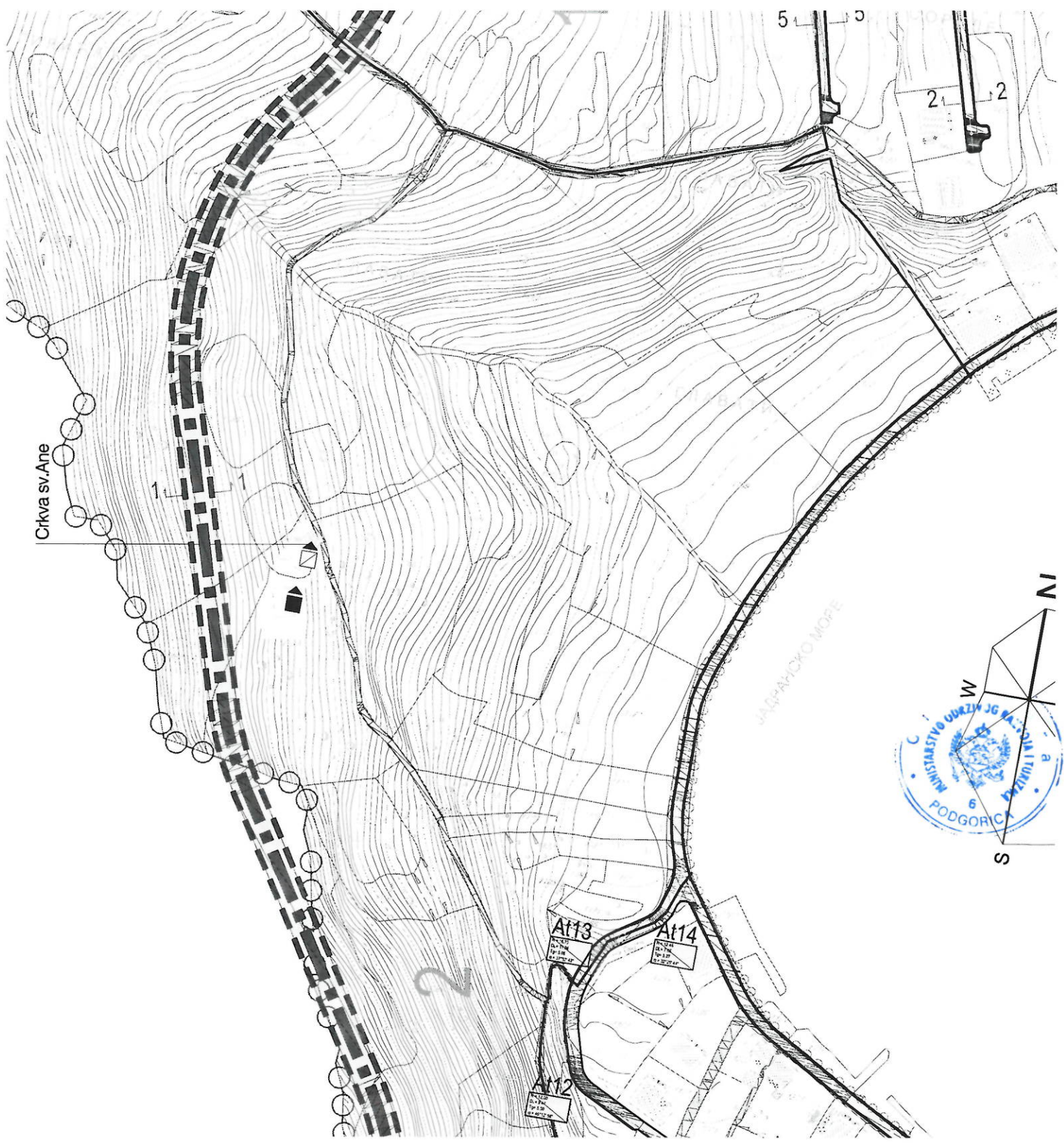
## KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI ULICA



### Lokalna studija lokacije Glavati-Prčanj

Odluka broj 11-11585 od 06.08.2015.

Plan saobraćaja  
1:1000



Crkva sv. Ane

5 0

2 2

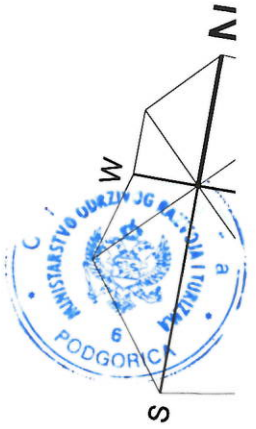
1 1

VALDARSKO MORE

A113

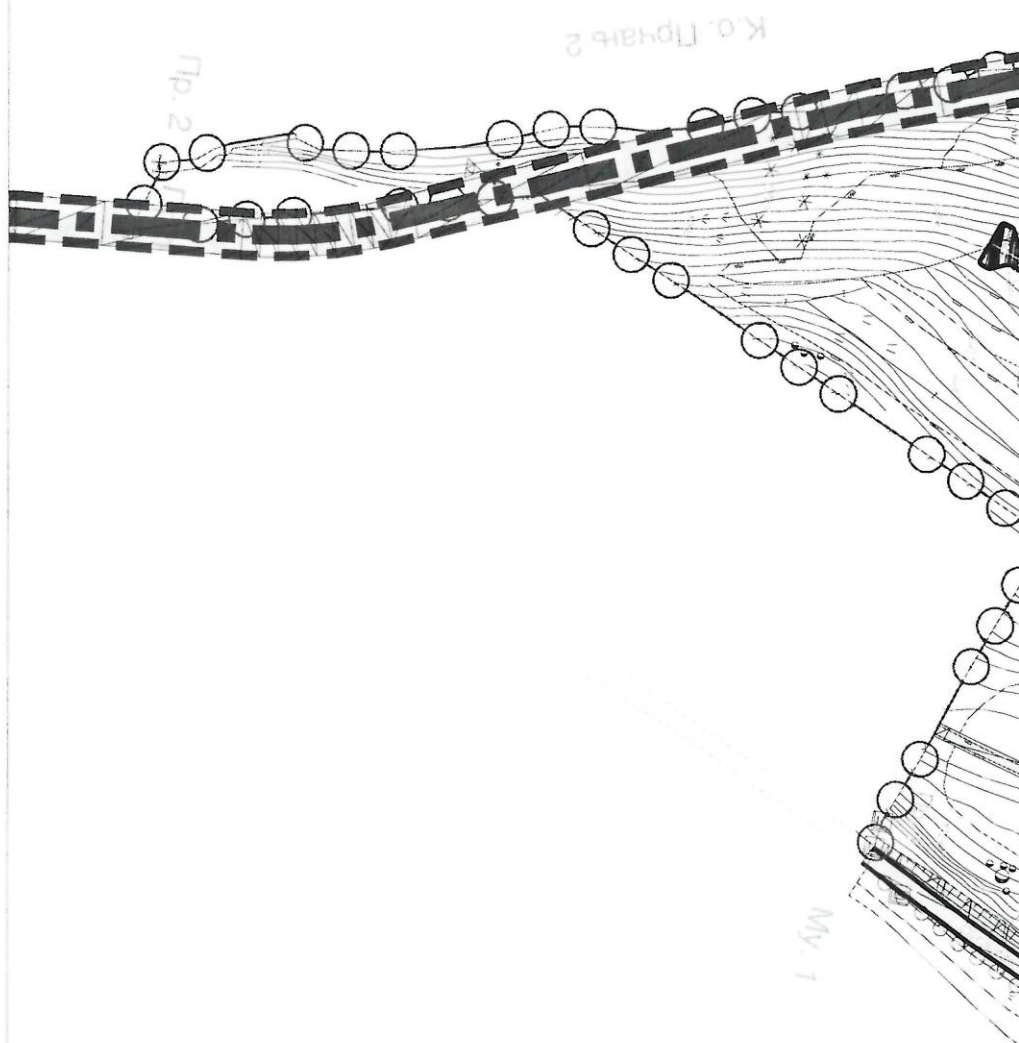
A114

A112



## Koordinate tjemena saobraćajnica







At1	X=6562341.23	Y=4700617.55
At2	X=6562382.74	Y=4700618.97
At3	X=6562405.87	Y=4700597.52
At4	X=6562213.34	Y=4700601.11
At9	X=6562341.22	Y=4699966.43
At10	X=6562418.70	Y=4700072.94
At11	X=6562365.59	Y=4700138.27
At12	X=6562266.10	Y=4700194.74
At13	X=6562265.44	Y=4700243.32
At14	X=6562284.50	Y=4700256.13
At15	X=6562335.63	Y=4700662.01



## LEGENDA

-  GRANICA LSL
-  GRANICA PPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA BLOKA
- 1, 2... 8 OZNAKE BLOKOVA

## ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 22 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
  
-  CIVILNA GRAĐEVINA
-  SAKRALNA GRAĐEVINA
  
-  TRASA SAOBRAĆAJNICE Muo-Prčanj-Stoliv-Verige



### Lokalna studija lokacije Glavati-Prčanj

Odluka broj 11-11585 od 06.08.2015.

Plan parcelacije, nivelacije i regulacije  
1:1000





## LEGENDA

	GRANICA LSL
	GRANICA PMPN MORSKO DOBRO
	GRANICA BLOKA
1, 2... 8	OZNAKE BLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 22	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE POD POSEBNIM USLOVIMA
	POVRŠINE ZA TURIZAM
	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKA NASELJA
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE CENTRALNIH DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI
	POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
	ZAŠTITNE ŠUME
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE NASELJA
	POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU (maslinjaci, vinogradi, voćnjaci)
	POVRŠINSKE VODE
	CIVILNA GRAĐEVINA
	SAKRALNA GRAĐEVINA
	TRASA SAOBRAĆAJNICE Muo-Prčanj-Stoliv-Verige
	MORSKO DOBRO



### Lokalna studija lokacije Glavati-Prčanj

Odluka broj 11-11585 od 06.08.2015.

Urbanističko-tehnički uslovi  
1:1000



## LEGENDA

- ○ ○ — GRANICA LSL
- ○ ○ ○ ○ GRANICA PPPN MORSKO DOBRO
- GRANICA BLOKA
- 1, 2... 8 OZNAKE BLOKOVA

### ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆI PODZEMNI VOD
- POSTOJEĆA TELEFONSKA CENTRALA
- △ △ POSTOJEĆI RAZVOD
- POSTOJEĆE OKNO
- POSTOJEĆA RAČVA
- POSTOJEĆA RAČVA
- - - - - PLANIRANI PODZEMNI VOD
- PLANIRANO OKNO

### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- - - - - POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 kV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD
- TS POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 10 kV
- - - - - PLANIRANI ELEKTROVOD 0,4 kV
- TS PLANIRANA TRAFOSTANICA

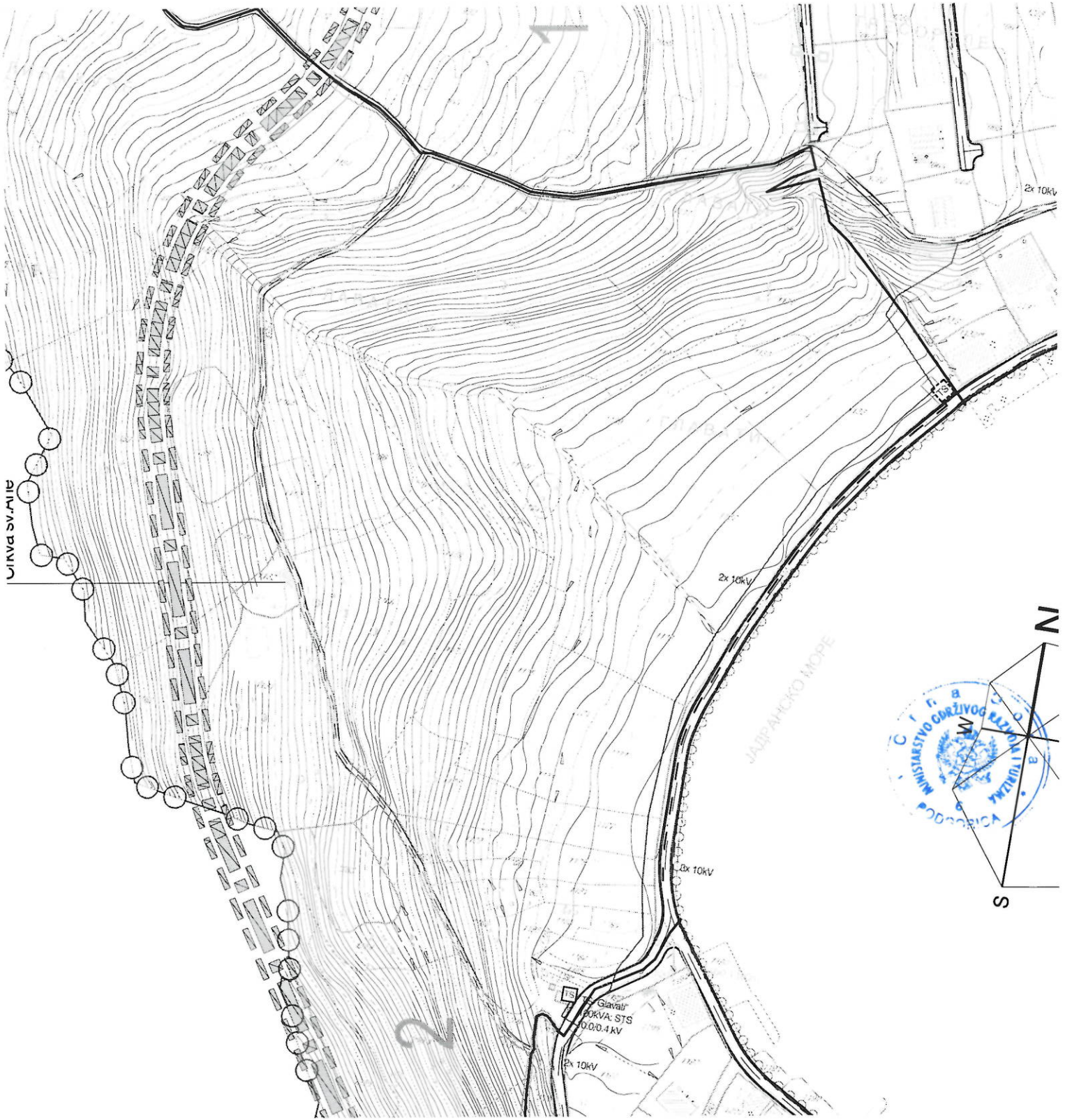
- ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ TRASA SAOBRAĆAJNICE Muo-Prčanj-Stoliv-Verige
- MD MORSKO DOBRO



## Lokalna studija lokacije Glavati-Prčanj

Odluka broj 11-11585 od 06.08.2015.

Plan elektronskih komunikacija i elektroinstalacija  
1:1000



UINVA SV.MIB

JAVNA AGENCIJA REPUBLIKE SRBIJE ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE

Glavni  
10kVA STS  
0.0.4kV

2x 10kV












2x 10kV

2x 10kV

2



## LEGENDA

	GRANICA LSL
	GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
	GRANICA BLOKA
1, 2... 8	OZNAKE BLOKOVA
	POSTOJEĆI VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	PLANIRANI FEKALNI CJEVOD
	PS ZA KANALIZACIJU
	POSTOJEĆI ATMOSFERSKI KANAL
	PLANIRANI ATMOSFERSKI KANAL
	TRASA SAOBRAĆAJNICE Muo-Prčanj-Stoliv-Verige
	MORSKO DOBRO



### Lokalna studija lokacije Glavati-Prčanj

Odluka broj 11-11585 od 06.08.2015.

Plan vodovoda i kanalizacije  
1:1000



## LEGENDA



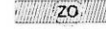
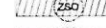


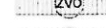
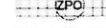
-  GRANICA LSL
-  GRANICA PMPM MORSKO DOBRO
-  GRANICA BLOKA

### POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - PU





#### Objekti pejzažne arhitekture javne namjene - PUJ

-  ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
-  PARK
-  SKVER
-  TRG
-  DRVOREDI
-  PJEŠAČKA ULICA

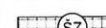
#### Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene - PUO

-  ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA TRADICIONALNOG GRADITELJSTVA
-  ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
-  ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
-  ZELENILO ZA TURIZAM
-  ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA
-  ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
-  ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
-  ZELENILO ADMINISTRATIVNIH OBJEKATA

#### Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene - PUS

-  ZAŠTITNI POJASEVI
-  ZELENILO INFRASTRUKTURE
-  OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE GRADSKIH I SEOSKIH I CJELINA
-  TAČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PEJZAŽA

#### OSTALE POVRŠINE

-  ZAŠTITNE ŠUME
-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  POVRŠINE KOPNENIH VODA
-  MORSKO DOBRO
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
- KULTURNO ISTORIJSKA BAŠTINA**
  -  SAKRALNA GRAĐEVINA
  -  CIVILNA GRAĐEVINA



### Lokalna studija lokacije Glavati-Prčanj

Odlika broj 11-11585 od 06.08.2015.

Plan pejzažnog uređenja i zaštite prostora  
1:1000



Crkva sv. Ane







CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO  
Broj: 1055-556/13  
Podgorica, 29.03.2016.godine

» PREMIA » D.O.O.

KOTOR

U prilogu ovog dopisa, dostavljaju vam se akti D.O.O. » Vodovod i kanalizacija » Kotor, br. 1055-556/11 od 28.03.2016.godine, u kojem su izdati vodovodni uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju na urbanističkim parcelama, UP 5 i UP 6, Blok 2 u zahvatu Lokalne studije lokacije » Glavati-Prčanj » Opština Kotor, kao i akt Opštine Kotor- Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj, UP/I br. 16-437/16 od 25.03.2016.godine u kojem su izdati saobraćajni uslovi za predmetnu izgradnju, koji su dostavljeni ovom ministarstvu, nakon izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, br. 1055-556/10 od 25.03.2016.godine.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i urbanističko-tehničkih uslova  
Milica Abramović, dipl.inž.građ.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik  
Branka Nikić, dipl.ing.arh.



GENERALNI DIREKTOR  
Danilo Gvozdenović



Crna Gora

**OPŠTINA KOTOR**

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA,  
KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I broj 16 – 437 /16  
Kotor, 25.03.2016

**Ministarstvo održivog razvoja i turizma**  
Direktorat za građevinarstvo

IV Proleterske brigade, broj 19  
Podgorica

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu člana 62a, stav 5 i stav 7, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“ broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), a rešavajući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, direktorat za građevinarstvo broj 1055 – 556/6, zavedenog kod nas pod br. 16-437/16 od 17.03.2016. godine. je saglasan sa urbanističko tehničkim - saobraćajnim uslovima, utvrđenim planskim dokumentom Lokalne studije lokacije „Glavati – Prčanj“, Opština Kotor i u skladu sa istim je neophodno izraditi tehničku dokumentaciju za izgradnju na urbanističkoj parceli UP6 i UP5, Blok 2 u zahvatu LSL „Glavati – Prčanj“, Opština Kotor.

**OBRADIVAČ:**  
Vladan Barović

**SEKRETAR:**

Zoran Stanković, dipl. ing

**DOSTAVLJENO:**

- ① Ministarstvo održivog razvoja i turizma
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



## "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071  
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 505-6022 (Atlas banka); 535-5260-13 (Prva banka)

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i zahtjeva BR:1055-55674 od 09.03.2016, izdatih od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore (Direktorat za građevinarstvo) za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju na urb.parc.UP6,UP5,Blok 2 ,na kat.parc.1140,1138,1137,1139,1173,1171,1175,1176,1179,1180,1181,1182,1183,1184,1177,1178,1168, 1170,1167,1165,1166,1164,1169,1172,1174/1,1174/2,1136 KO Prčanj I , izdaju se

### PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 64/60 mnm.

S obzirom da se na predmetnim parcelama nalaze 2 vodovodna cjevovoda ,neophodno je ispoštovati zaštitne zone cjevovoda širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona.

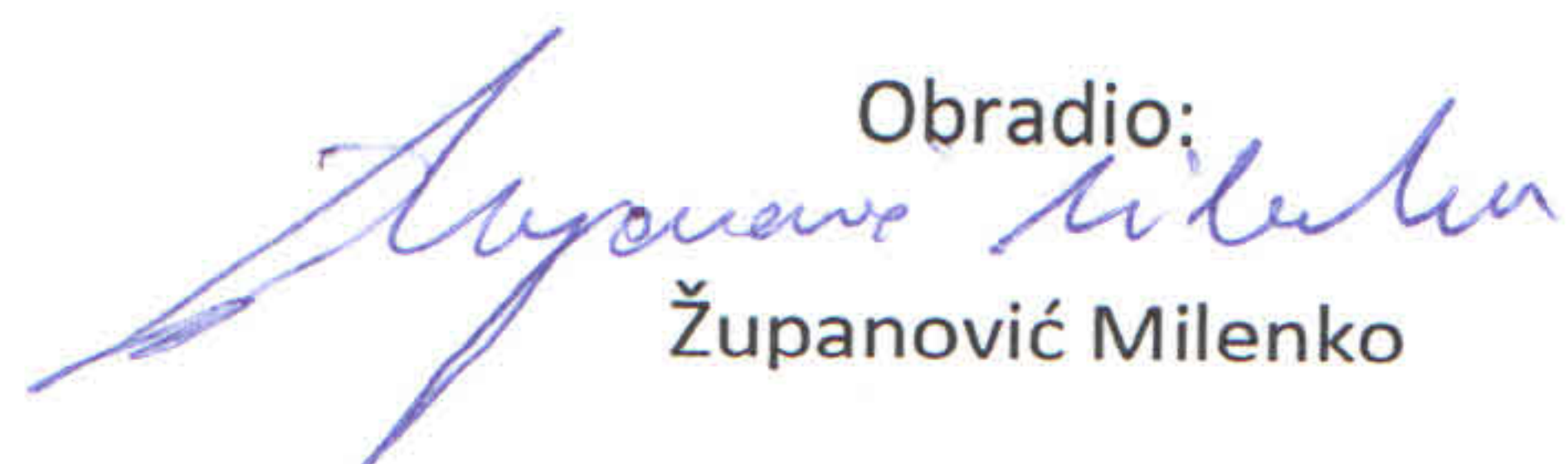
Isto tako potrebno je voditi računa o stabilnosti terena ukoliko se planira vršiti otkop neposredno ispod cjevovoda

Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila(ne koristiti "kugla ventile") smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele.Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).

Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.

- Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće, prema važećem cjenovniku.
- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
- Kanalizacioni sistem postoji cca 250m prema Kotoru.Priključenje je moguće ugradnjom pumpne stanice.

*Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti ima građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.*

Obradio:  
  
Županović Milenko

Tehnički direktor  
  
Dragić Velemir

Direktor  
  
Roganović Dragan





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA



Crna Gora  
DECIJENJA  
ODNOŠE  
NEZAVISNOSTI  
NARUČENJE  
ODNOŠE  
ODNOŠE  
2010



Da je vječna Crna Gora

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-556/15

Podgorica, 12.12.2016.godine

„PREMIA „ D.O.O.

Dobrota bb  
KOTOR

U prilogu ovog dopisa, dostavljamo vam se akt Ministarstva kulture-Uprava za zaštitu kulturnih dobara, br.05-82/2016 od 02.12.2016.godine u kojem su izdati konzervatorski uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju na U5 i UP6, Blok 2 u zahvatu Lokalne studije lokacije „ Glavati-Prčanj „ Opština Kotor, a koji je dostavljen ovom ministarstvu nakon izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, br. 1055-556/10 od 25.03.2016.godine.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i UTU-a  
Milica Abramović

Samostalni savjetnici I  
Nataša Pavićević  
Branka Nikić

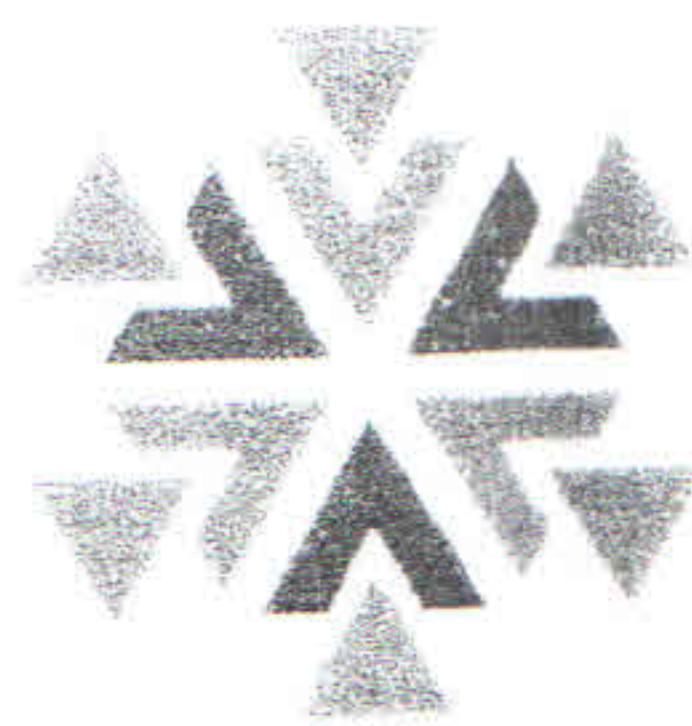
GENERALNI DIREKTOR  
Danilo Gvozdenović



Primljeno:	07.12.2016		
Org. jed	Broj	Prilog	Vrijednost
105-	556/14		

Crna Gora

DECENIJA  
OBNOVE  
NEZAVISNOSTI  
2016



Da je vječna Crna Gora

**MINISTARSTVO KULTURE  
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA**

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor je postupajući po Zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma - Direktorata za prostorno planiranje br.1055-556/7 od 09.03.2016.godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju na UP5 i UP6 u zahvatu LSL » Glavati - Prčanj«, na osnovu uvida u dostavljen Nacrt urbanističko-tehničkih uslova kao i uvida u raspoloživu dokumentaciju, utvrdila je sledeće:

- Ministarstvo održivog razvoja i turizma obratilo se Upravi za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju na UP5 i UP6 u zahvatu LSL »Glavati - Prčanj«. U prilogu je dostavljen Nacrt urbanističko - tehničkih uslova.U dostavljenom Nacrtu uslova u poglavlju 3. navedena je obaveza izrade Procjene uticaja na kulturnu baštinu ( HIA ) i Studije vizuelnog uticaja. Prostor Glavata predstavlja dio autentičnog dijela Prčanja naselja čije prirodne i kulturne vrijednosti zauzimaju jedno od najistaknutijih mjesta u okviru Područja svjetske baštine Kotora. Osnovne prirodne i spomeničke vrijednosti jednog od autentičnih srednjovjekovnih imanja kotorske vlastele, posjeda plemićke porodice Glavati –Sbutega u okviru kojeg se nalazi i crkva sv. Ane, iz

13-14. vijeka, sa ruševnim ostacima stambene zgrade iz istog, sačuvane su do danas i kao dio kulturnog pejzaža Područja Kotora.

- Područje svjetske baštine predstavlja cjelinu koja posjeduje izuzetnu univerzalnu vrijednost, koja se ogleda u seriji atributa koji se moraju zaštititi kako bi se ona održala. Proces izrade HIA studije uzima u obzir uticaj predložene promjene ili razvojnog projekta na attribute izuzetne univerzalne vrijednosti – pojedinačno i u cjelini. U zaključcima sa zasjedanja WHC iz Dohe je, između ostalog, rečeno "Podstiče kontrolisanu realizaciju gradnje u Morinju, Kostanjici i Glavatima, te zahtijeva da država ugovornica sprovede procjenu uticaja na svjetsku baštinu kako bi se osiguralo da ne utiče na izuzetnu univerzalnu vrijednost. Država ugovornica se poziva da Centru za svjetsku baštinu dostavi Procjenu uticaja na baštinu za područje Kotora, čija je izrada u toku, radi pregleda prije preuzimanja bilo kakvih daljih obaveza". U zaključcima sa zasjedanja iz Istanbula ove godine zahtijeva se od države članice da preduzme nezavisnu HIA, u skladu s ICOMOS Smjernice o HIA studijama, za turističke objekte na prostoru Glavati - Prčanj za koje je usvojila lokalni studij Location, kao i za sve što je planirano, odobreno i za šta su započeli razvojni projekti, u cilju procjene njihovog uticaja na Izuzetnu Universalnu Vrijednosti Područja i njene attribute.
- Posmatrajući značaj područja u odnosu na Izjavu o izuzetnoj univerzalnoj vrednosti i imajući u vidu Izveštaj Savjetodavne misije za prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (25-31 mart 2013. godine) kao i Zaključke sa sastanaka Svjetskog Komiteta za Baštinu (World Heritage Committee) održanih u Dohi 2014. godine i Istanbulu 2016. godine te Menadžment plan prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora, predviđene planske intervencije potrebno je predhodno preispitati kroz izradu Procjene uticaja na kulturnu baštinu ( HIA ) koju je potrebno izraditi u skladu sa Smjericama Međunarodnog savjeta za spomenike i spomenička područja (ICOMOS) i dostaviti Centru za svjetsku baštinu na ocjenu. Ukoliko se planirane intervencije odobre kroz pozitivnu ocjenu Procjene uticaja na kulturnu baštinu ( HIA ) pristupiće se propisivanju konzervatorskih uslova i izradi projektne dokumentacije.

Broj, 05-82/2016  
Datum, 2. 12. 2016

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise
- a/a



Direktorica,  
Anastazija Miranović



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj. 1055-556/20-2016

Podgorica, 24.02.2017.godine

„PREMIA „ D.O.O.

Dobrota bb  
KOTOR

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se akt Ministarstva kulture – Uprava za zaštitu kulturnih dobara, br. 05-82/2016-7 od 21.02.2017.godine, sa smjericama za izradu Idejnog arhitektonskog rješenja turističkog kompleksa na UP5 i UP 6, Blok 2 u zahvatu Lokalne studije lokacije „ Glavati-Prčanj „ Opština Kotor, a koji je dostavljen ovom ministarstvu nakon izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, br. 1055-556/10 od 25.03.2016.godine.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i urbanističko-tehničkih uslova

Milica Abramović

Samostalni savjetnici I

Nataša Pavićević

Branka Nikić

GENERALNI DIREKTOR  
Danilo Gvozdenović





CRNA GORA  
MINISTARSTVO KULTURE  
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

Br:05-82/2016-7

Datum: 21.02.2017.godine

Crna Gora  
MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
PODGORICA

Prilazno: 22.02.2017. god.			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
105-556/19-2016			

Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Direktorat za građevinarstvo  
N/r generalnog direktora Danila Gvozdrenovića

**Predmet:** Zahtjev za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju na predmetnoj lokaciji: urbanističke parcele, UP 5 i UP6, Blok 2, u zahvatu Lokalne studije lokacije Glavati-Prčanj, Opština Kotor, a u cilju sprovođenja postupka usvajanja Idejnog rješenja putem Međunarodnog javnog konkursa

Postupajući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma - Direktorata za građevinarstva, br. 05-82/2016 od 10.02.2017. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju na predmetnoj lokaciji: urbanističke parcele, UP 5 i UP6, Blok 2, u zahvatu Lokalne studije lokacije Glavati-Prčanj, Opština Kotor, a u cilju sprovođenja postupka usvajanja Idejnog rješenja putem Međunarodnog javnog konkursa, stručni tim Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatuje sledeće:

- Predmetna lokacija nalazi se unutar granica „Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora“ upisanog na Listu svjetske prirodne i kulturne baštine UNESCO-a.
- Predmetna lokacija nalazi se u uvali Svete Ane koja predstavlja neizgrađeno područje Glavata pokriveno šumskom vegetacijom i slobodnim zelenim površinama, koje je sačuvalo odlike prvobitnog kulturnog pejzaža obala zaliva, zbog kojih je, između ostalog, ovo područje i uvršteno na listu svjetske prirodne i kulturne baštine. Šumske površine i zelenilo zauzimaju najveći dio teritorije. Komunikacija unutar bloka odvija se isključivo pješačkim putevima i stazama.
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara izdala je pozitivno mišljenje na planski dokument LSL Glavati Prčanj br. 02-140/2015-11 od 01.07.2015. godine u kojem se navodi da su sve sugestije izrečene na tekstualni dio Plana (Akt br. 02-140/2015-8 od 23.06.2015.godine) prihvaćene, i da su sa konzervatorskog stanovišta stekli uslovi za prihvatanje Prijedloga LSL „Glavati“.
- Na predmetnoj lokaciji, shodno Planu, planirana je izgradnja turističkog kompleksa.
- Uvidom u tekstualni dio LSL Glavati Prčanj i shodno izdatim UTU-ima od strane MORT-a (Akt br. 1055-556/10 od 25.03.2016.godine), konstatujemo da je za predmetnu lokaciju obavezna izrada Procjena uticaja na kulturnu baštinu (HIA) sa studijom vizuelnog uticaja.



- Komitet za svjetsku baštinu je tokom zasjedanja u Istanbulu od jula 2016. godine donio Odluku o stanju očuvanosti svjetske baštine “Prirodno i kulturno – historijsko područje Kotor” u kojoj se navodi : „Komitet očekuje da se napravi nezavisna studija HIA u skladu sa ICOMOS-ovim vodičem za procjenu uticaja na dobra koja pripadaju svjetskoj kulturnoj baštini, za turistički kompleks Glavati – Prčanj, za koju je usvojena Lokalna studija lokacije, kao i za sve planirane, odobrene i započete razvojne projekte, da bi se procijenio njihov uticaj na izuzetnu univerzalnu vrijednost i njegove attribute.”
- Na 11. sjednici Vlade Crne Gore, održanoj 02.02.2017. godine, donešen je Akcioni Plan za realizaciju odluka koje se odnose na područje Kotor usvojenih u Istanbulu u julu 2016. godine od strane Komiteta UNESCO-a.

Imajući u vidu gore navedeno, radi zaštite i očuvanja kulturno-istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije, a shodno poslednjom Odlukom o stanju očuvanosti svjetske baštine „Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotor“ ( Komitet za svjetsku baštinu UNESCO-a – Istanbul, jul 2016. godine) i donešenim Akcionim Planom za realizaciju odluka koje se odnose na područje Kotor usvojenih u Istanbulu u julu 2016. godine od strane Komiteta UNESCO-a (usvojenim na 11. sjednici Vlade Crne Gore, 02.02.2017. godine) , Uprava za zaštitu kulturnih dobara u ovoj fazi razmatranja predmetnog zahtjeva ne može izdati konzervatorske uslove. Takođe, rezultati nezavisne HIA za planirani turistički kompleks će pokazati mogućnost/nemogućnost gradnje na predmetnoj lokaciji. Međutim, u cilju raspisivanja Međunarodnog javnog konkursa, kojim će se u brojnim varijantama analizirati i provjeriti moguća arhitektonska rješenja na predmetnoj lokaciji, ovaj Organ izdaje sljedeće:

### **S M J E R N I C E**

#### **za izradu Idejnog arhitektonskog rješenja turističkog kompleksa na UP 5 i UP6, Blok2, u zahvatu LSL Glavati Prčanj, Opština Kotor**

- Potrebno je poštovati urbanističke parametre date Planom.
- Predmetna lokacija predstavlja značajan prostorni i vizuelni reper, pa iz tog razloga potrebno je detaljno analizirati i vrednovati osnovne karakteristike prostora. Analize treba da sadrže historijsko-arhivska i konzervatorska istraživanja.
- Gradnju novih objekata predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja. Osnova objekata treba da ima pravilan pravougaoni oblik ili razvijenu formu osnovnog oblika u skladu sa tradicijom mjesta. Objekat svojom spratnošću ne smije ometati vizure postojećih objekata, kao ni opšti likovni izraz područja.
- Novi objekti ne smiju biti konkurencija postojećim objektima u smislu gabarita, oblikovanja, materijalizacije, već moraju biti skladno interpolirani – usklađeni svojim proporcijama i materijalima.
- Novi objekti treba da oslikavaju vrijeme u kome su nastali, ali ne smiju biti suviše nametljivi svojom formom i materijalizacijom, uz poštovanje tradicionalnih prostornih i vizuelnih komponenti.
- Prilikom projektovanja novih objekata treba primjeniti principe tradicionalne arhitekture transponovanjem u savremene oblike.
- Položaj objekata mora biti takav da svojim visinama i gabaritima ne zaklanjaju u potpunosti pogled susjednom objektu.

- Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena u kamenu pravilnog sloga ili savremenim materijalima neutralnih boja (nijanse bijele, bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Nije dozvoljena upotreba opeke na fasadi. Bočne fasade mogu biti obložene kamenom pravilnog sloga (bojene bež, zagasito bijele do sivo-bijele boje ili u zagasitim zemljanim tonovima), u skladu sa tradicijom mjesta.
- Raspored, veličinu, proporcije i izgled otvora novog objekta planirati po uzoru na tradicionalna rješenja u okruženju. Isključuje se upotreba eloksirane bravarije.
- Za zaštitu od klimatskih uslova, ukoliko je potrebno, predvidjeti škure izrađene od kvalitetne drvene građe, u zelenoj ili bijeloj boji.
- Sve elemente sekundarne plastike (stepeništa, balustrade, konzole, strehe, okvire otvora) u spoljašnjem izgledu građevine izraditi od istih materijala.
- Ukoliko se planira spoljašnje stepenište, ono može biti samo prislonjeno, za komunikaciju od nivoa prizemlja do prvog sprata. Za ostale vertikalne komunikacije planirati stepenište unutar objekta. Ograde balkona i spoljašnjih stepeništa mogu biti od savremenih materijala ili u skladu sa tradicijom, na način da ne narušavaju cjelokupni izgled objekta i ambijentalnu sliku naselja.
- Krov objekata može biti kosi (dvovodan ili viševodan) ili ravan krov. Kosi krov projektovati u nagibu od  $16^{\circ}$  do  $23^{\circ}$ . Ukoliko se planira kosi krov, za krovni pokrivač planirati kanalicu tamnocrvene boje.
- Oluci ne smiju narušavati izgled građevine, odnosno moraju biti neupadljivi ili prikriveni.
- Nije dozvoljena upotreba stubova i polustubova na fasadi. Zabranjena je upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski, toskanski i sl.);
- Spoljne jedinice klima uređaja potrebno je pozicionirati na dvorišnoj fasadi. Mjerni i tep ormari ne smiju biti vidljivi na prednjoj fasadi, već se dozvoljava pozicioniranje u unutrašnjosti objekta ili sa dvorišne strane.
- Uređenje parcela planirati izgradnjom potpornih zidova u terasastom obliku od klesanog kamena ili betonskih, obloženi klesanim kamenom. Preporučuje se maksimalna visina kaskade zida od 1,5 m, a u izuzetnim slučajevima zbog konfiguracije terena do 2,0 m.
- Uređenje terena se preporučuje u duhu tradicionalnog graditeljstva uz primjenu lokalnog kamena i drugih materijala i arhitektonskih tradicionalnih detalja u parteru.
- U cilju obezbjeđenja zaštite pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, predvidjeti primjenu mediteranske vegetacije i autohtonog bilja, u cilju oplemenjivanja datog prostora.
- Zaštita vrijednih vizura očuvati na način ostavljanje slobodnih neizgrađenih površina u poprečnom profilu naselja na pravcima dominantnih vizura.

**S obzirom da je pomenuti Akcioni plan usvojen od strane Vlade Crne Gore, 02.02.2017. godine, a kojim je utvrđena obaveza stavljanja van snage postojeće planske dokumentacije na teritoriji Opštine Kotor u prvom kvartalu 2017. godine, a što se odnosi i na predmetnu lokaciju, i izradu sveobuhvatne nezavisne Procjena uticaja na kulturnu baštinu – HIA za plansku dokumentaciju u trećem kvartalu 2017. godine, napominjemo još jednom, da Uprava za zaštitu kulturnih dobara ne može izdati Konzervatorske uslove. Ove smjernice se izdaju samo u cilju raspisivanja Međunarodnog javnog konkursa za izradu Idejnog arhitektonskog rješenja turističkog kompleksa na predmetnoj lokaciji.**

Ukoliko sveobuhvatna nezavisna Procjena uticaja na kulturnu baštinu -HIA, koja će se raditi za PUP Kotor, kao i nezavisna HIA za planirani turistički kompleks, pokažu da je izgradnja turističkog kompleksa prihvatljiva, Uprava za zaštitu kulturnih dobara će izdati Konzervatorske uslove shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara. Ukoliko se investitor opredijeli da izrađuje tehničku dokumentaciju u skladu sa ovim smjernicama, ista će morati da bude upodobljena sa prethodno navedenim Procjenama (sveobuhvatna nezavisna Procjena uticaja na kulturnu baštinu -HIA i nezavisna HIA za planirani turistički kompleks), pa i u slučaju da se ovim Procjenama ne dozvoljava gradnja na predmetnoj lokaciji.

  
DIREKTORICA  
*Anastazija Miranović*  
Dr Anastazija Miranović