

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,

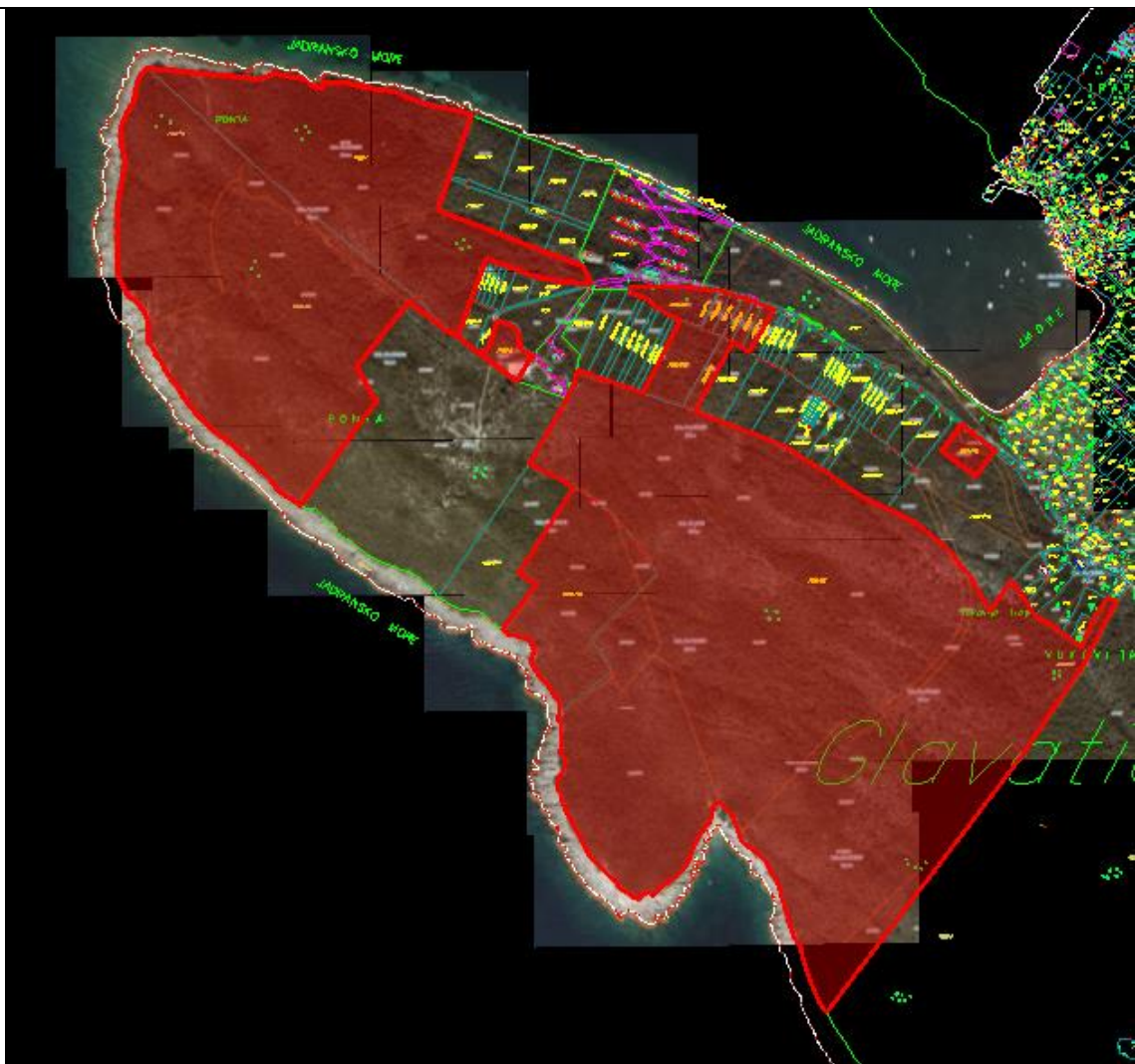
Na katastarskoj parceli br.2809/240 je evidentirano sljedeće:

- 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 inspekcijском 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).

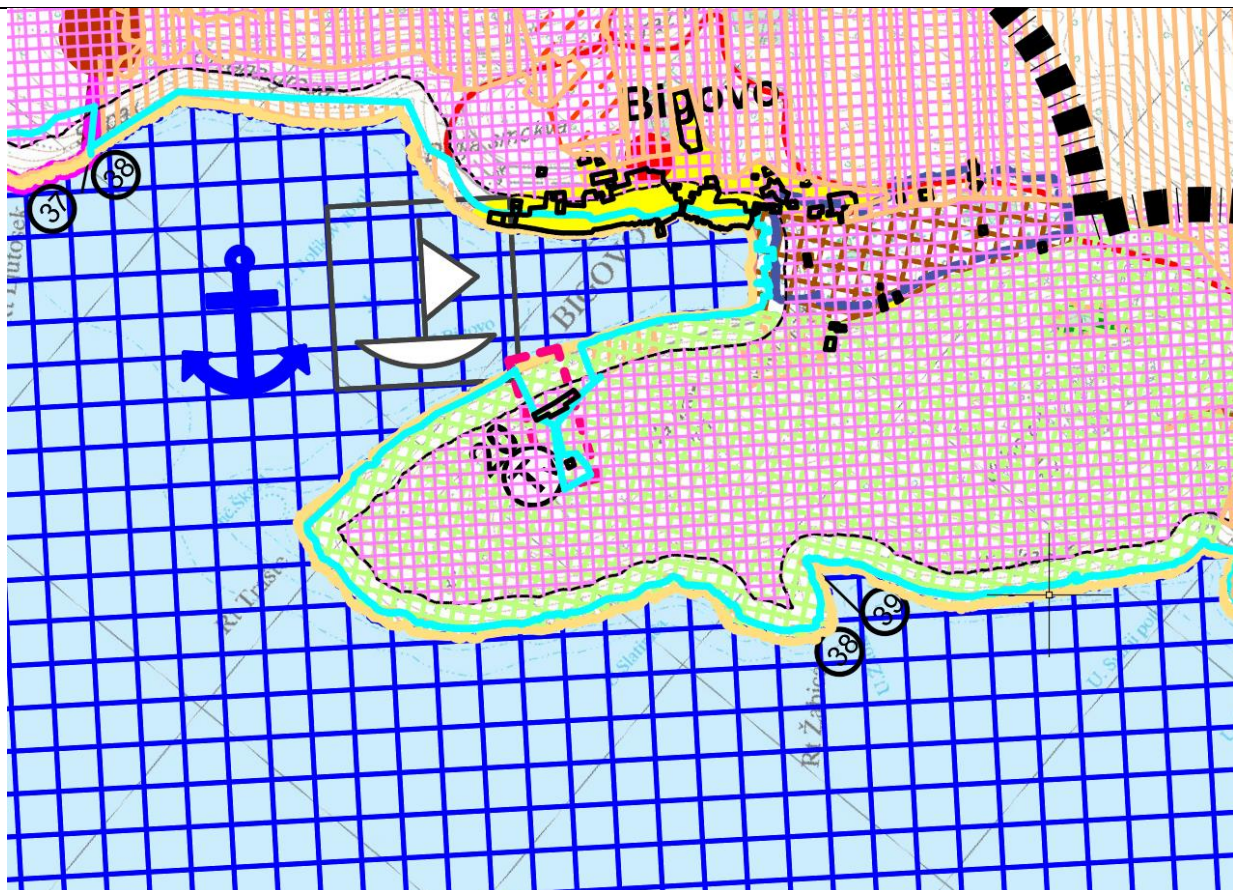


Prikaz 1: šire područje, preklap ortofotografije sa naznačenom lokacijom

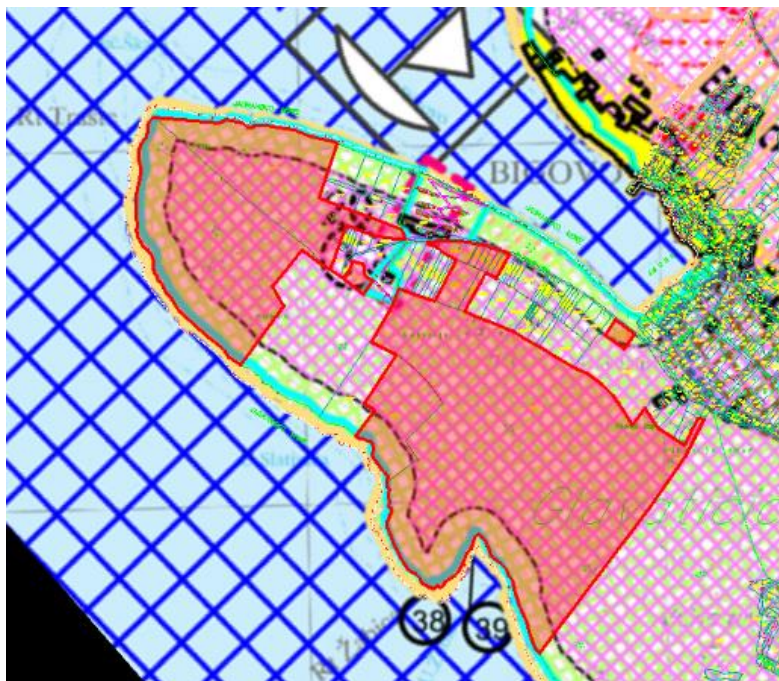
5 . PLANIRANO STANJE

5.1. Namjena lokacije

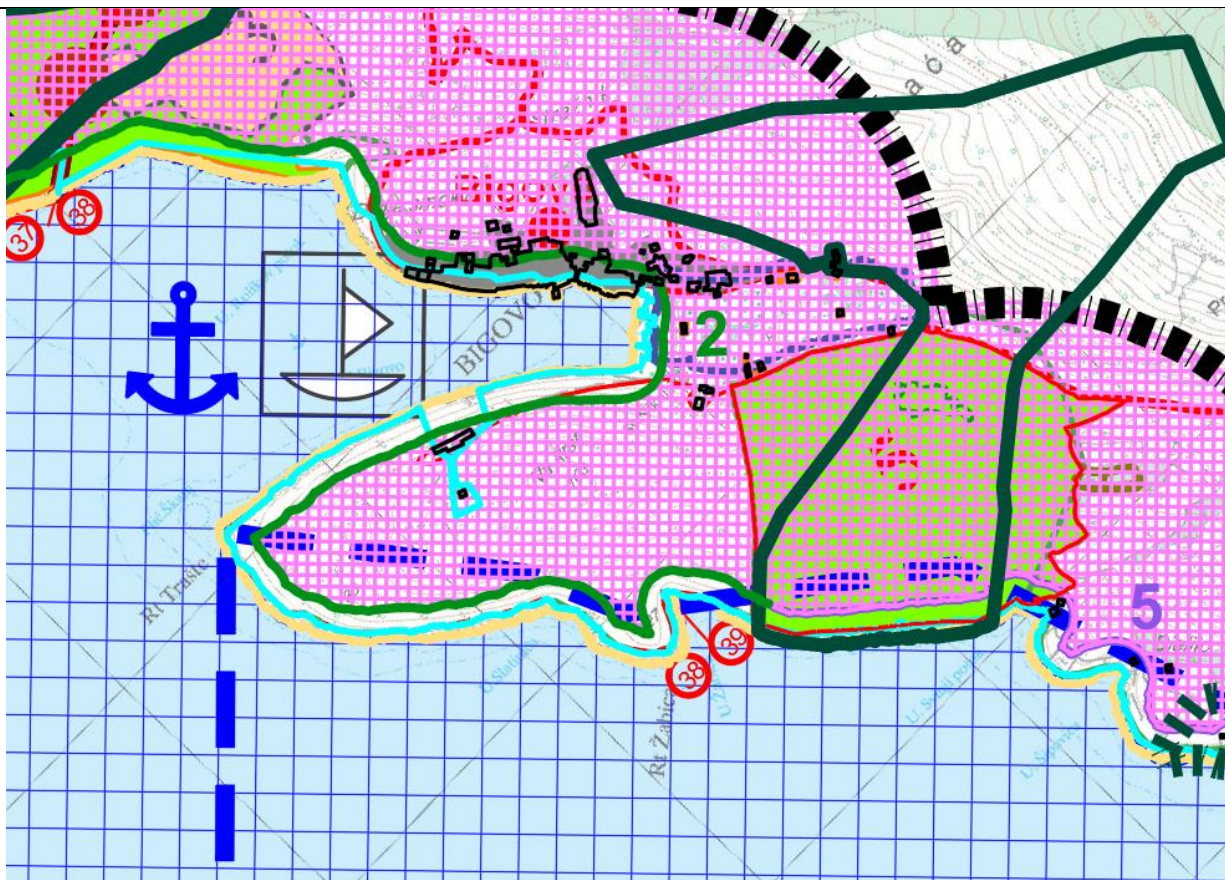
Prema grafičkim prilogima br.14 „Plan namjene površine“ i br.18 „Plan režima korišćenja prostora“ iz PPPNOP, predmetna lokacija se nalazi manjim dijelom u obalnom odmaku 0-100m i većim dijelom u pojasu od 100-1000m.



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, dependansima 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

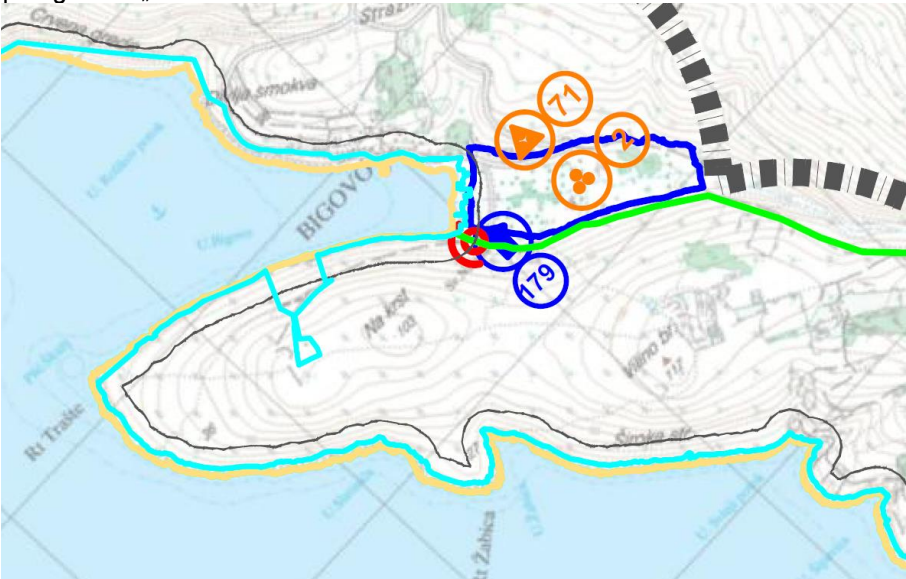
Prilikom dalje projektantske razrade, a posebno prilikom izrade idejnog urbanističkog rješenja čitavog kompleksa, pozicije i dozvoljene visine objekata na parceli/ama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure objekata međusobno, ali ni vizure susjeda u zaleđu.

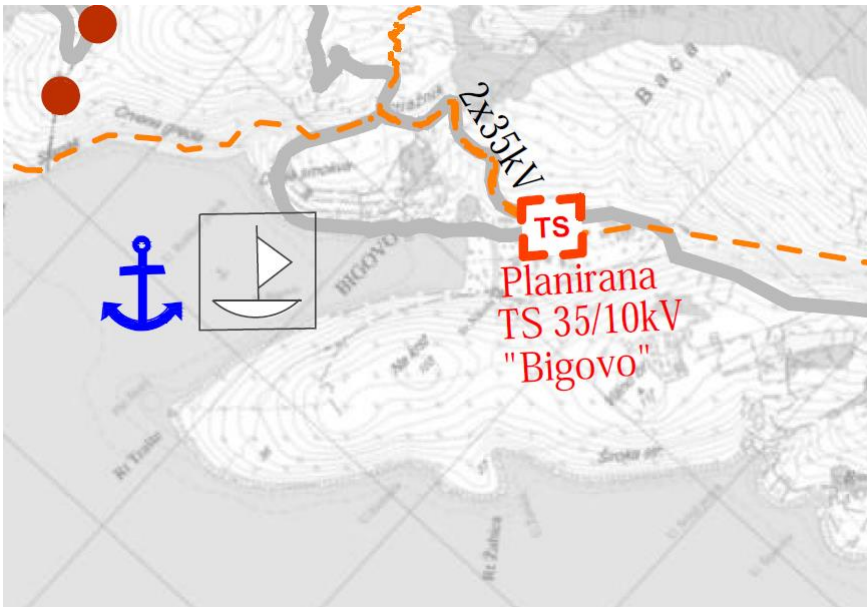
Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

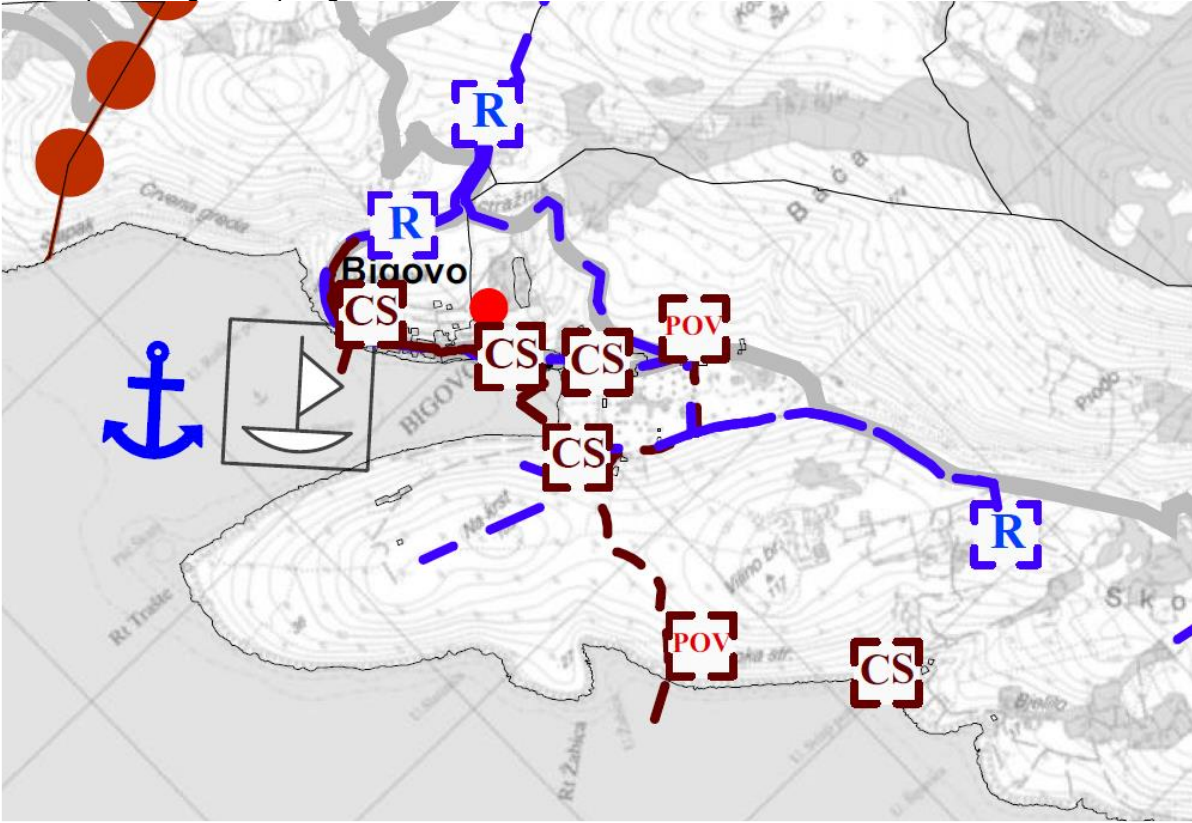
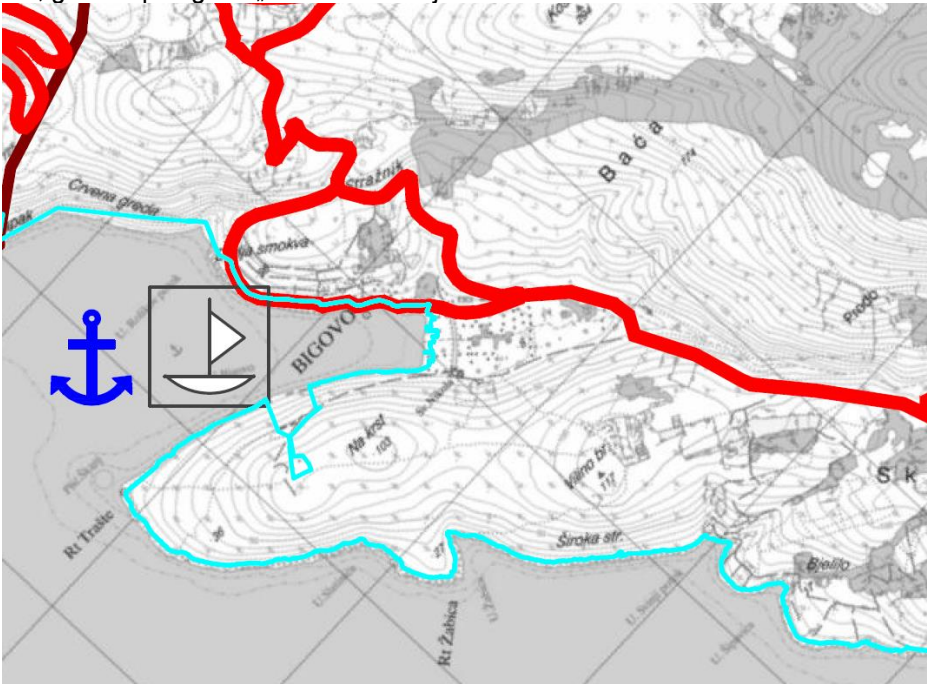
- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti 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 Glavatičići. 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;