

APS
Montenegro

ME10044L01001
RISAN, OPŠTINA KOTOR

URBANI KONCEPT

LOKACIJE ME10044L01001

Katastarske parcele broj 688/5, 688/6, 688/4, 688/8, 688/3, 688/2, 687/5, 687/4,
687/3, 687/2, 688/7, 688/1 K.O. Risan I Opština Kotor

Naručilac: APS HOLDING, Podgorica
Obradivač: Radovan Đurović, Spec.Sci.Arh.

Jul, 2021.

URBANISTIČKI KONCEPT LOKACIJE

Uvod.....5

Šira lokacija.....6

Uža Lokacija, namjena površina.....7

Razvojne zone lokacije.....8

Saobraćajni koncept.....9

Organizacija i dispozicija objekata.....10

Koncept uređenja.....11

Ostvareni kapaciteti.....12

Vizuelizacija koncepta.....14

Procedura do građenja.....20

URBANISTIČKI KONCEPT LOKACIJE

UVOD

Predmet urbanističkog koncepta su katastarske parcele 688/5, 688/6, 688/4, 688/8, 688/3, 688/2, 687/5, 687/4, 687/3, 687/2, 688/7, 688/1 K.O. Risan I u Opštini Kotor, u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana opštine Kotor, koji je važeći plan za ovo područje, a u cilju razrade i realizacije potencijalnih investicija u okviru zadatih urbanističkih parametara.

Razrada urbanističkog koncepta za predmetne parcele sastoji se iz, razrađivanja i ilustrovanja zona i faza realizacije, ispitivanje maksimalnih parametara kroz volumene i mase, kao i uspostavljanje koncepta saobraćajne infrastrukture i organizacije prostora u okviru parcela.

U skopu lokacije razrađivaće se objekti (mase i volumeni) turističke namjene T1, što je jedna od mogućnosti u sklopu naseljske strukture u ovoj zoni planskog dokumenta.

Kako bi se postigla što veća fleksibilnost u realizaciji i trenutnim trendovima i mogućnostima tržišta, planirani objekti na lokaciji će biti predstavljeni na način da je moguće u skladu sa potrebama kombinovati urbanističke parametre, ne narušavajući osnovni urbani kocept i tehničku infrastrukturu, a sve prema faznosti realizacije koja će se definisati u skladu sa programskim zadatkom Investitora.

Na predmetnoj parceli se ne nalaze kulturna dobra, ali se parecle nalaze u UNESCO zaštićenoj zoni Bokokotorskog zaliva i moguće je dodatno dobijanje saglasnosti od resornog ministarstva na idejno rešenje.

Kompletna lokacija je orjentisana prema Risanskom zalivu i dio je univerzalne prirodne vrijednosti Bokokotorskog zaliva.



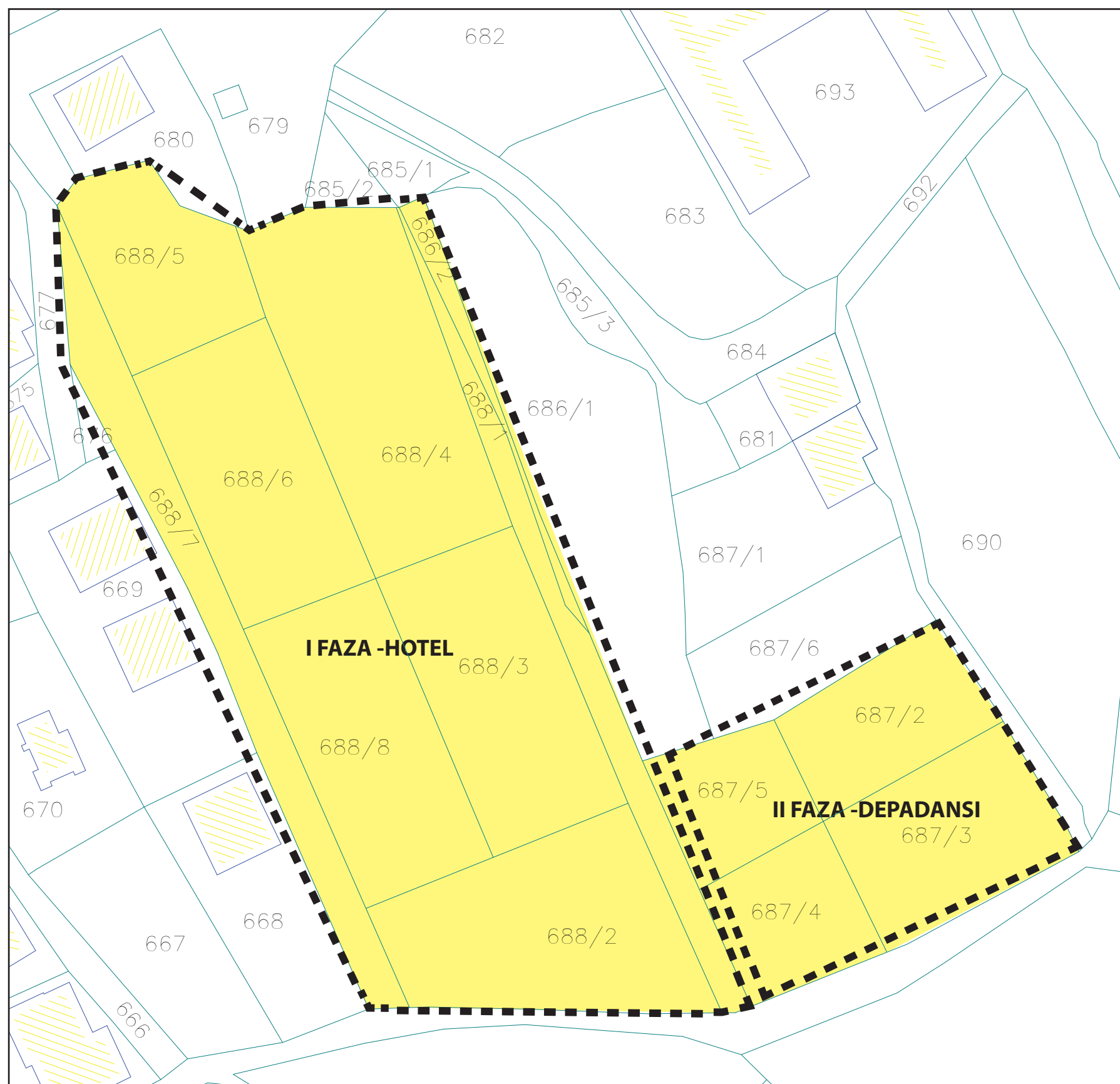
Predmetne nepokretnosti se nalaze u mirnom naseljenom mjestu Risan u opštini Kotor, sa prelijepim pogledom na more i planine. Ovo naselje spada u atraktivna razvojna turistička naselja sa bogatom kulturno-istorijskom istorijom. Urbano jezgro Risna je pod zaštitom i sa ostalim pojedinačnim zaštićenim objektima predstavlja unikatni prostor u ovom dijelu zaliva. Kao reporni objekat može se izdvojiti hotel-Teuta koji se nalazi cca 650m sjeverno od predmetnih parcela i arheološko nalazište Rimski mozaici, koje je na 200m južno od parcela. Na ovoj lokaciji izgrađeni su lux vile, individualne kuće, stambene zgrade.





Sve katastarske parcele planom su definisane kao naselje, unutar kojih je moguće planirati više detaljnih namjena površina i to: stanovanje, turizam, centralne djelatnosti i mješovite namjene. U svrhu ilustrovanja potencijalnih mogućnosti na predmetnim parcelama za ovu analizu uzeta je trenutno najatraktivnija namjena-Turizam (T1) -hotel.

Planirana namjena	Turizam T1
Površina kat.parcele odnosno lokacije	7 222 m ²
Max. indeks zauzetosti	0.5
Max. zauzetost parcele pod objektom	3 611 m ²
Max. indeks izgrađenosti	2
Max. bruto razvijena građevinska površina	14 444 m ²
Planirana spratnost	P+2



RAZVOJNA ZONA

Sve katastarske parcele koje su predmet koncepta, planirane su kao razvojne zone u granicama opisnih građevinskih linija koje su definisane planskim dokumentom.

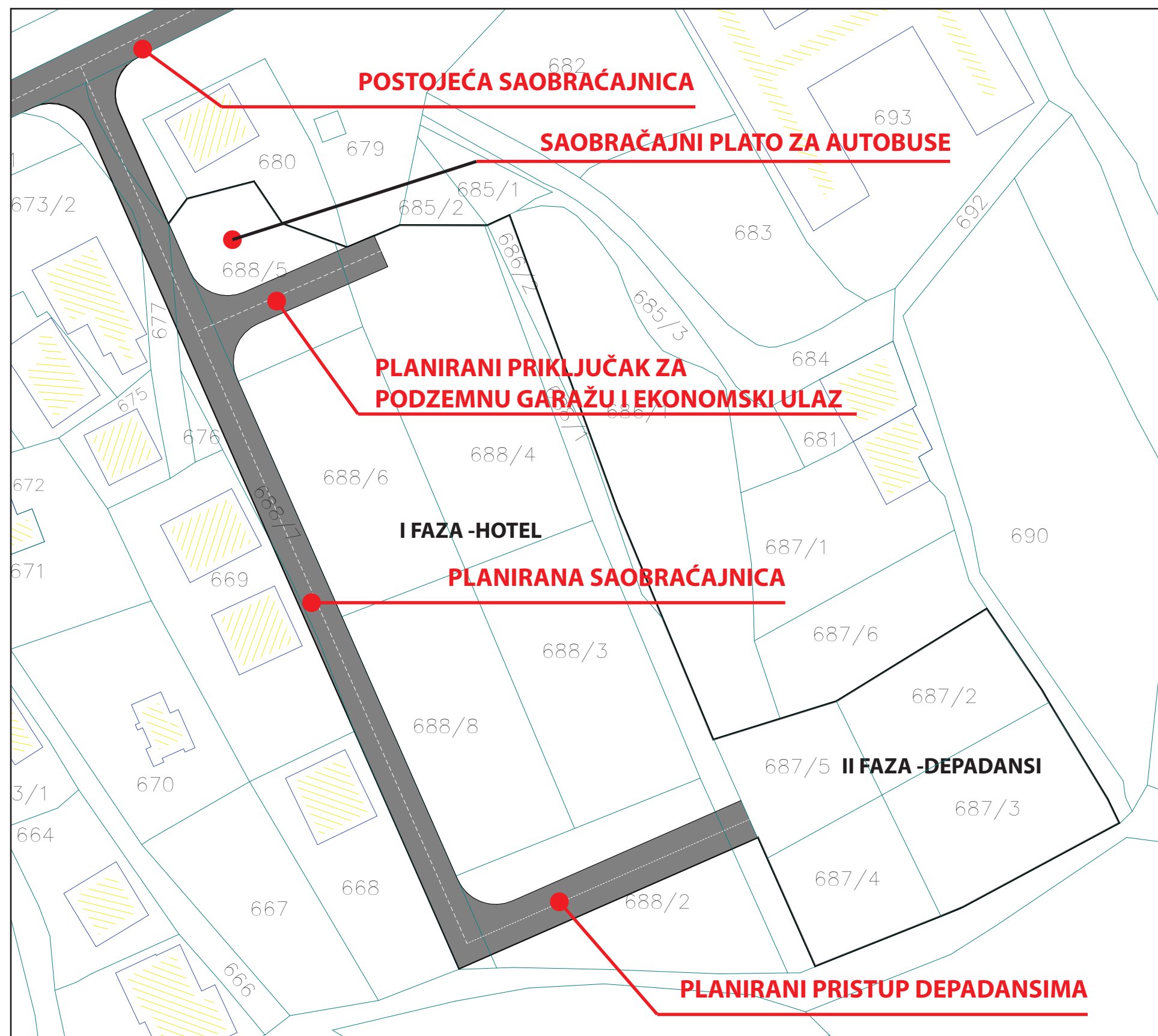
Zone predstavljaju prostor u okviru koga se može započeti realizacija planskih mogućnosti na više načina, u zavisnosti od investicionih mogućnosti, faznosti realizacije, programskih ciljeva budućih vlasnika i opredjeljena za jednu od mogućih namjena.

FAZNOST REALIZACIJE

Realizacija urbanističkih kapaciteta na označenim parcelama će se odvijati u dvije faze.

Prva faza realizacije biće katastarske parcele 688/4, 688/2, 688/3, 688/4, 688/5, 688/6, 688/7 i 688/8, na kojima se analizira razvoj hotela sa pristupnom saobraćajnicom

Druga faza realizacije biće katastarske parcele 687/2, 687/3, 687/4, i 687/5 na kojima se razvijaju depadansi hotela.

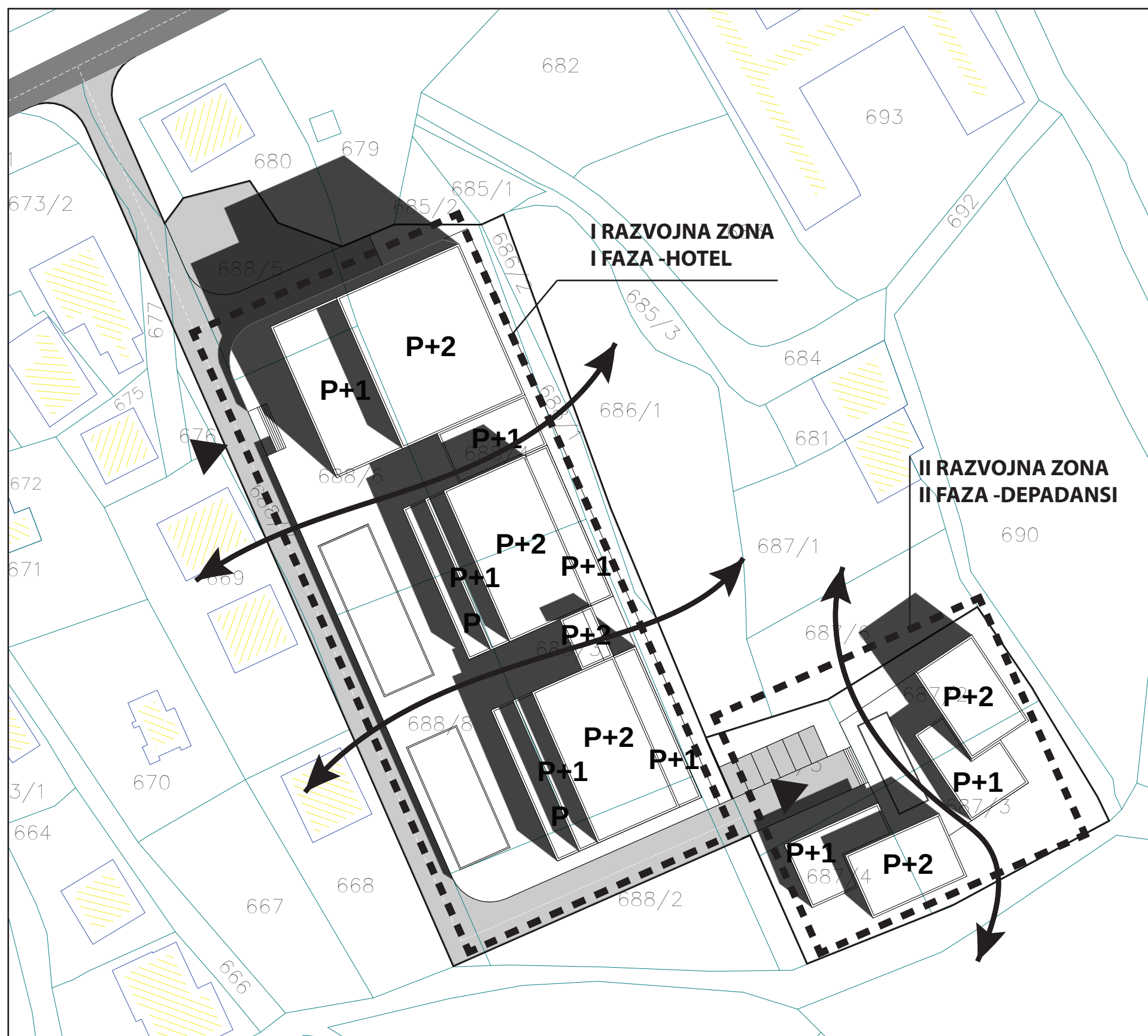


SAOBRAĆAJ

Koncept saobraćajne infrastrukture prilagođen je, prirodnim uslovima i zonama razvoja na parceli.

Sama lokacija je u zoni ispod postojećeg lokalnog puta i nije opremljena saobraćajnom infrastrukturom i potrebno je izgraditi saobraćajnicu koja odgovara namjeni i potrebi lokacije.

Planira se uvođenje glavne saobraćajnice, sa postojećeg lokalnog puta, a sa koje se planiraju glavni priključci za podzemnu garažu hotela i parcele depadansa. Izgradnja ove saobraćajnice predstavlja dio prve faze izgradnje.



Koncept dispozicije objekata unutar katastarskih parcela zasniva se na ispitivanju približno maksimalnih koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti, u cilju razrade i realizacije potencijalnih investicija.

Teren je u neznatnom nagibu prema moru i pogodan je za izgradnju planirane namjene, sa mogućnosti ukopavanja suterenskih etaža i dobijanjem zatvorenog parking prostora.

Na parcelama u razvojnoj zoni I, analizira se objekat hotela čiji volumen se bazira na smjernicama plana sa povučenim ozelenjenim terasama i prekidom objekta na 24 dužna metra, što omogućava propuštanje vizura na prirodni pejzaž u zaleđu, dobru provjetrenost i prijatan ambijent na terasama.

Na parcelama u razvojnoj fazi II analiziraju se volumeni depadansa.

Objekti koji u suterenskoj etaži imaju smješten parking i tehničke prostorije, te površine ne ulaze u BGP parele.



Lokacija se uređuje zazelenjavanjem slobodnih površina u što većoj mjeri, a minimalno u procentu zadatim planskim dokumentom.

Zelenilo treba da bude u duhu lokacije, od niskoh i visokog rastinja autohtonog za ovo područje. Preporučuje se zazelenjavanje svih krovnih ravni, kao i postavljanje solarhih panela na krovnim ravnima.

Prterno uređenje oko svih objekata treba da bude pristupačno i materijalizovano da odgovara ambijentu.



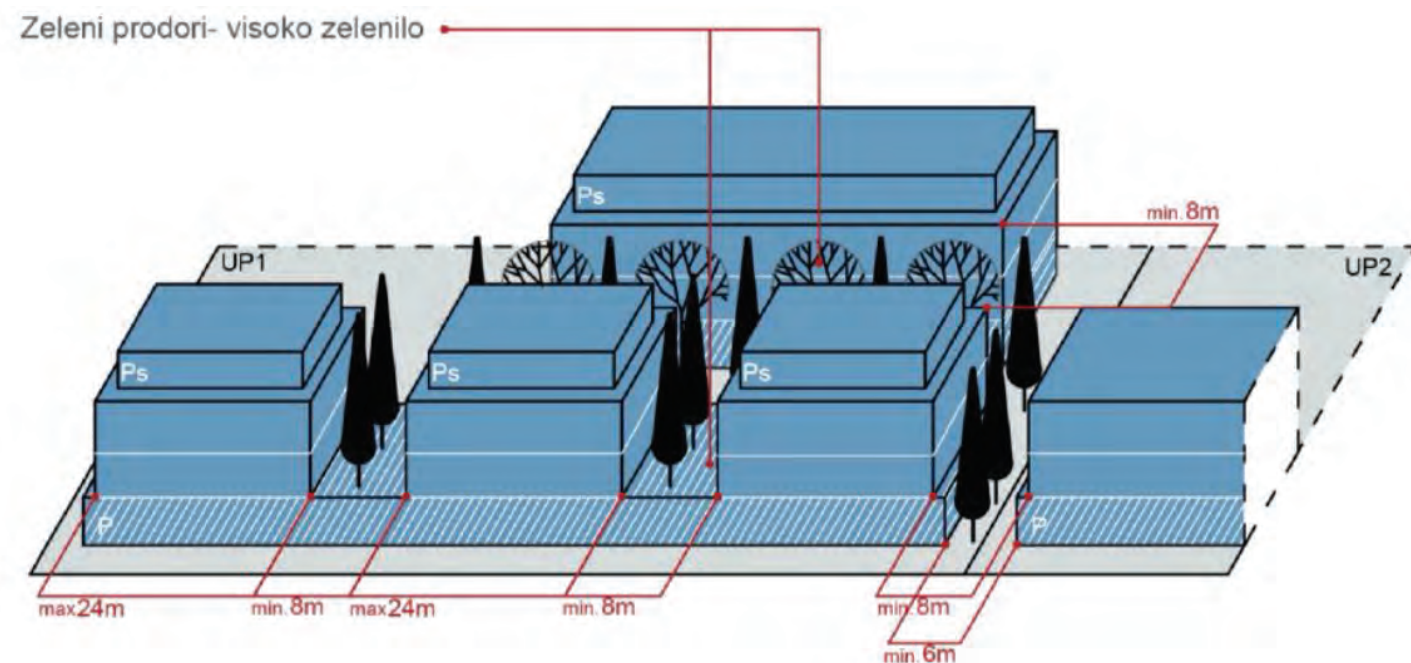
primjeri uređenja zelenih terasa

PLANIRANI URBANISTIČKI KAPACITETI:

Površina katastarskih parcela /m2/	Površina pod objektima /m2/	BGRP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	max spratnost
7222	3611	14444	0.5	2	P+2

ANALIZOM OSTVARENI URBANISTIČKI KAPACITETI:

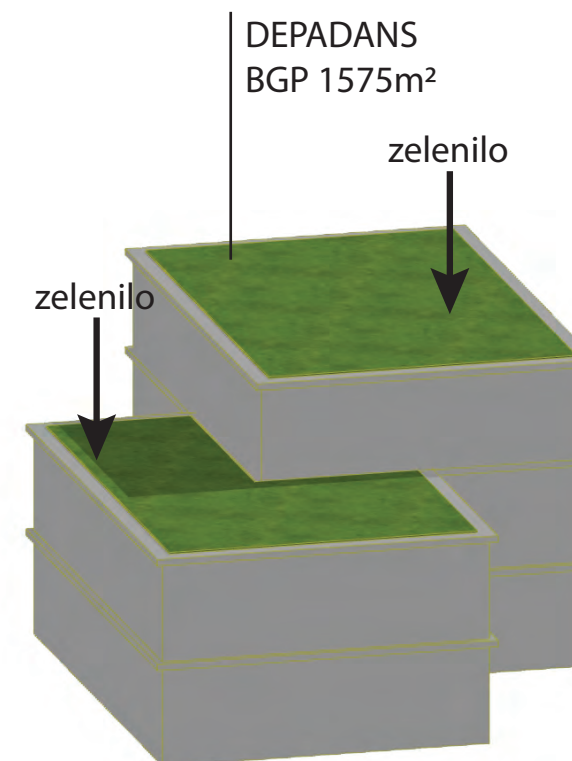
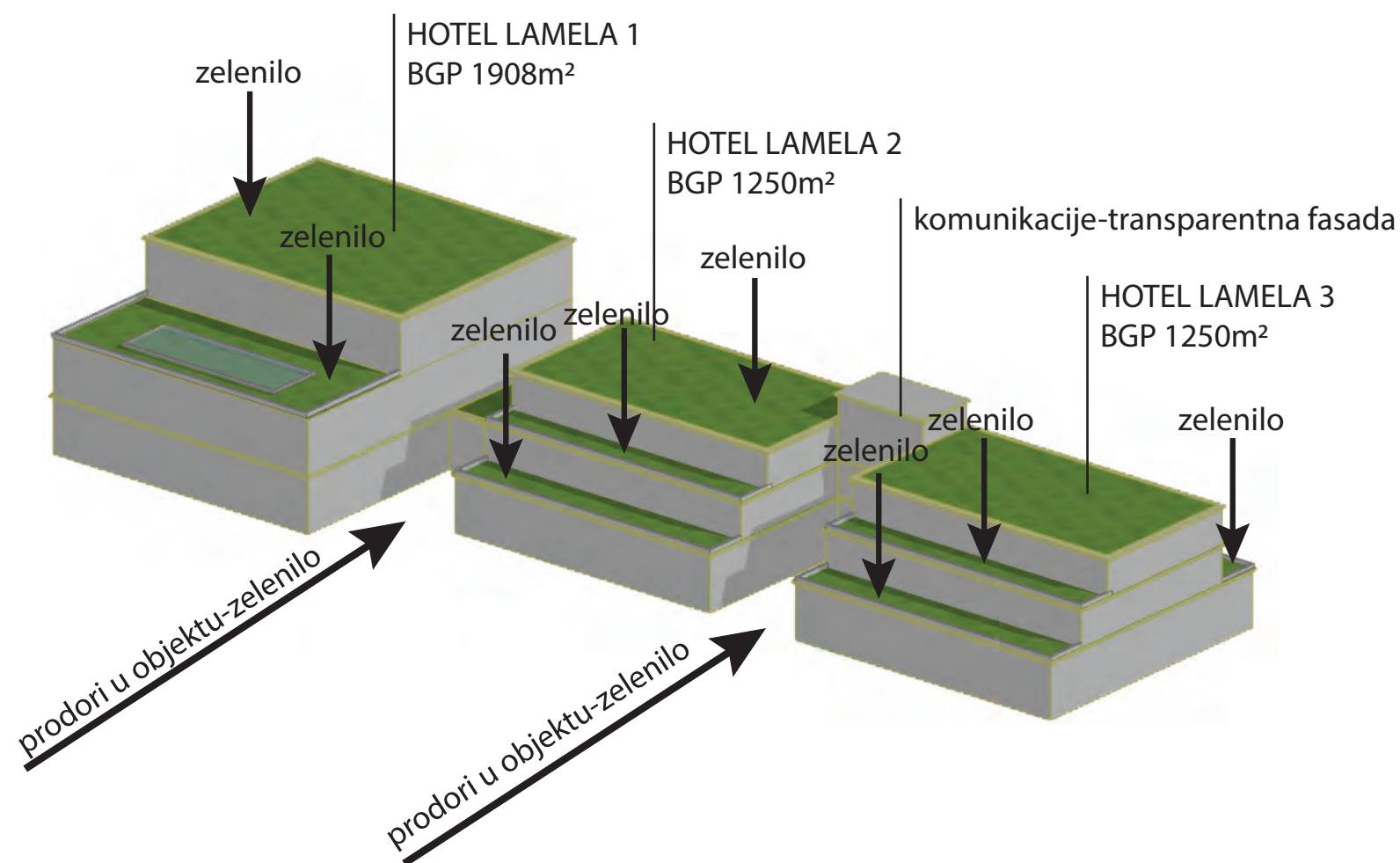
Površina katastarskih parcela /m2/	Površina pod objektima /m2/	BGRP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	max spratnost
7222	2501	6670	0.34	0.92	P+2



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 urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.













Šema dobijanja građevinske dozvole bi izgledala ovako:

KORAK 1

List nepokretnosti – dokaz o vlasništvu nad zemljištem na kojem želite da gradite objekat.

KORAK 2

Urbanisticko-tehnicki uslovi – smjernice za izradu idejnog rješeja i glavnog projekta.

KORAK 3

Idejno rješenje – izrađeno od strane licenciranog projektanta na osnovu UTU-a.

KORAK 4

Saglasnog Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje.

KORAK 5

Glavni projekat – izrađen od strane licenciranog projektnog biroa.

KORAK 6

Revizija glavnog projekta – izvršena od strane licenciranog projektnog biroa.

KORAK 7

Placanju nadoknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

KORAK 8

Prijava građenja.

KORAK 9

Građenje objekta

Samom kupovinom zemljišta, postajete vlasnik i dobijate dokaz o vlasništvu – list nepokretnosti.

List nepokretnosti je osnovni dokument za dalju proceduru. Sa Listom nepokretnosti na šalteru opštine, uz placenu taksu od 50€, predajete zahtjev za dobijanje urbanisticko-tehnickih uslova (UTU). Prilikom ispunjavanja zahtjeva morate jasno navesti svrhu dobijanja uslova (izgradnja novog objekta, nadogradnja, i sl.), kao i broj katastarske parcele. Realno vrijeme za koje možete dobiti UTU-e je od 30 do 60 dana.

Nakon dobijanja urbanisticko-tehnickih uslova arhitektoski biro koji ste odabrali kreće sa izradom idejnog rješenja objekta. Projektant će poštujući Vaše zahtjeve, zakonske odredbe i urbanisticko-tehnicke uslove, uraditi idejno rješenje.

Na idejno rješenje, glavni gradski arhitekta daje saglasnost. Procedura je jednostavna, na istom šalteru gdje ste prethodno predali zahtjev za UTU-e, predajete i ovaj zahtjev, zajedno sa idejnim rješenjem objekta. Izdavanje saglasnosti je besplatno, a vrijeme za koje bi trebali da dobijete saglasnost je 15 do 30 dana, naravno ukoliko je idejno rješenje urađeno u skladu sa zakonom..

Po dobijanju saglasnosti, arhitektonski biro kreće u izradu glavnog projekta, Glavni projekat obuhvata projekte: arhitekture, pejzažnog uređenja, konstrukcije, instalacija vode, struje, mašinske instalacije, itd. u zavisnosti od kompleksnosti projekta. Arhitekta, građevinski inženjer i druga strucna lica nakon što završe izradu glavnog projekta, isti moraju poslati na reviziju. Revident, nakon što završi reviziju projekta, prikuplja svu dodatnu dokumentaciju i saglasnosti, što će Vama kao investitoru uštedjeti dosta vremena.

Nakon izvršene revizije, sa opštinom sklapate Ugovor o placanju nadoknade za komunalno opremanje zemljišta. Visina nadoknade je razlicita za svaku opštinu u Crnoj Gori, a zavisi od zone u kojoj se nalazi Vaše zemljište. O visini ove nadoknade možete se informisati u lokalnoj upravi ili kod svog projektanta. Sa ovim ugovorom i predhodno pomenu-tim i prikupljenim dokumentima, Ministarstvu održivog razvoja i turizma podnosi se prijava gradnje, a 15 dana nakon toga možete poceti da gradite svoj objekat. Sa izvožacem radova morate imati potpisan Ugovor o gradnji, a o svim drugim detaljima potrebnim za građenje možete se takođe konsulovati sa Vašim projektantom.



APS Montenegro d.o.o.
Cetinjska 11, The Capital Plaza 4-ti sprat
81 000 Podgorica, Crna Gora

me-public@aps-holding.com

+382 20 408 500