

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj, <u>0303 –15738/18</u> Kotor, 31.01.2019	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18 i 63/18) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 68/17) i podnijetog zahtjeva Ministarstvo kulture Crne Gore izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za <u>rekonstrukciju objekta</u> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli br 1, koju čine dijelovi katastarskih parcele <u>1066,1067, 1065, 1084 KORisan</u>, u zahvatu izmjena i dopuna <u>DSL Sektor 10 Spila Risan Rt Banja</u> (SL List CG br 57/18)	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Ministarstvo kulture Crne Gore
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna urbanistička parcela UP 1 se sastoji iz dijelova katastarskih parcela <u>1066,1067, 1065, 1084 KORisan</u>. Na postojećoj predmetnoj parceli postoji objekat koji po listu nepokretnosti ukupnog gabarita 389 m2 koji spomenik culture . Površina urbanističke parcele 4085,49m2.	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije T1 – Hotel - Na urbanističkoj parceli UP1 zona A - Zadužbina Ljubatovića planira se zadržavanje postojećeg objekta evidentiranog kao nepokretno kulturno dobro- javna arhitektura uz mjere propisane konzervatorskim uslovima kojima se može naložiti i izrada Studije procjene uticaja Istorijat i opis kulturnog dobra Na jednom od najljepših rtova Boke Kotorske 1888 godine sagrađena je Zadužbina Dimitrija Đurova Ljubatovića Rišnjanina "<i>za uboge i bolne</i>". Namjena objekta se kroz vrijeme mijenjala tako da je tokom I Sjetskog rata bila austrijska Vojna bolnica a poslije rata prešla u nadležnost Ministarstva socijalne politike i narodnog zdravlja i u njoj su boravila siromašna djeca po nalogu Ministarstva.Kasnije 1937 u ovom zdanju je otvoren Đački internat. U toku Italijanseke okupacije u zgradi je bilavojna bolnica. Početkom 60. tih godina zgradu je otkupila bolnica u Risnu „Vaso L. Čuković“ ipretvorila je u stacionar za bolesnike. Katastrofalni zemljotres od 15. aprila 1979. godine, zbog blizine obale i dejstva vlage u potpunosti je srušio jednu od najljepših i najljepše pozicioniranih	

kuća Risna. Od predivne arhitekture zgrade ostali su samo goli zidovi. Zdanje velikih dimenzija, sa prizemljem, spratom, kupolom crkve i lijepo oblikovanim dimnjacima bilaje jedna od najreprezentativnih građevina tog vremena. Crkva Sv. Dimitrija - nalazi se u središnjem dijelu zdanja Oporavišta za uboge i bolne. Zgradu je krasila ograda od kamenog zida i kovanog govođa, sa uređenim terenom oko zgrade, stepeništem za pristup obali, ulazom sa puta i od mora, kamenim klupama za odmor. U dvorištu zdanja nalazio se veliki bunar „bistjerna“, koja se napajala kišnicom.

Postojeće stanje

Predmetna parcela sa građevinom je decenijama van funkcije i danas je u ruiniranom i ruševnom stanju, zarasla, kao i zaprljana raznim otadom. Pristupni putevi, potporni zidovi, koji su podržavali terasasto kaskadno uređenjen teren u padu, kao i obala su propali i dijelimično urušeni. Građevina je u ruševnom stanju, pojedini elementi arhitekture su nestali, kao što je kapela posvećana Sv. Dimitriju i kompletna krovna konstrukcija, kao i krovni vijenac i svi okviri otvora prozora i vrata. Predmetna parcela kao i građevina na njoj nijesu infrastrukturno opremljeni. Prijeti opasnost od potpunog rušenja i gubitka ovog kulturnog dobra.

Zone zaštite kulturnog dobra

Na grafičkom prilogu *Plan parcelacije regulacije i niveacije* prikazane su zone zaštite kulturnog dobra.

Površina koju zahvata zona nepokretnog kulturnog dobra iznosi 4.624 m². Zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra iznosi 445 263 m².

Pravila za uređenje prostora i građenje objekta

U dijelu teksta *Analitički podaci* definisani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj kreveta i broj smještajnih turističkih jedinica) koji će biti usaglašeni sa konzervatorskim uslovima za revitalizaciju postojećeg objekta.

Na osnovu uspostavljenih autentičnih gabarita i tako dobijenih kapaciteta planirati buduću namjenu (turističku). Isključena je mogućnost nametanja novih kapaciteta kompleksu i planiranja njegovog proširenja / dogradnjom i nadogradnjom.

U daljoj projektnoj razradi urbanističke parcele UP1 sa namjenom HOTEL (T1) poštovati načelo da svako kulturno dobro zahtijeva specifičan postupak i tretman koji definiše služba zaštite – Uprava za zaštitu kulturnih dobara kroz izdavanje konzervatorskih uslova.

Znači projektnoj dokumentaciji treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara i konzervatorski projekat.

Na predmetnoj parceli planiran je objekat u funkciji turizma- Hotel visoke kategorije, minimum 4*. U okviru buduće namjene ovog kompleksa predvidjeti memorijalnu sobu porodice Ljubatović koja će u potpunosti imati rekonstruisan enterijer iz vremena gradnje zadužbine sa artefaktima iz porodičnog i Istorijskog arhiva, kao i naselja Risna.

U procesu revitalizacije osnovna konzervatorska mjera je restauracija – vraćanje nedostajućih dijelova u skladu sa izvornim oblicima i svojstvima.

Na grafičkim prilogima *Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.

Na istim grafičkim prilogima definisana je „granica obuhvata kulturnih dobara“. Unutar granice obuhvata kulturnih dobara predviđeno je parterno uređenje koje podrazumijeva kolski i pješačkisaobraćaj kao i uređenje slobodnih i zelenih površina.

7.2. Pravila parcelacije

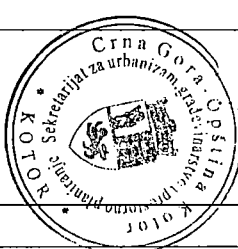
Predmetna urbanistička parcela UP 1 se sastoji iz dijelova katastarskih parcela 1066, 1067, 1065, 1084 KORisan. Na postojećoj predmetnoj parceli postoji objekat koji po listu nepokretnosti ukupnog gabarita 389 m² koji spomenik culture . Površina urbanističke parcele 4085,49m².

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija prema izvodu iz DUP-a koji je sastavni dio ovih uslova. Građevinska linija je postojeća.

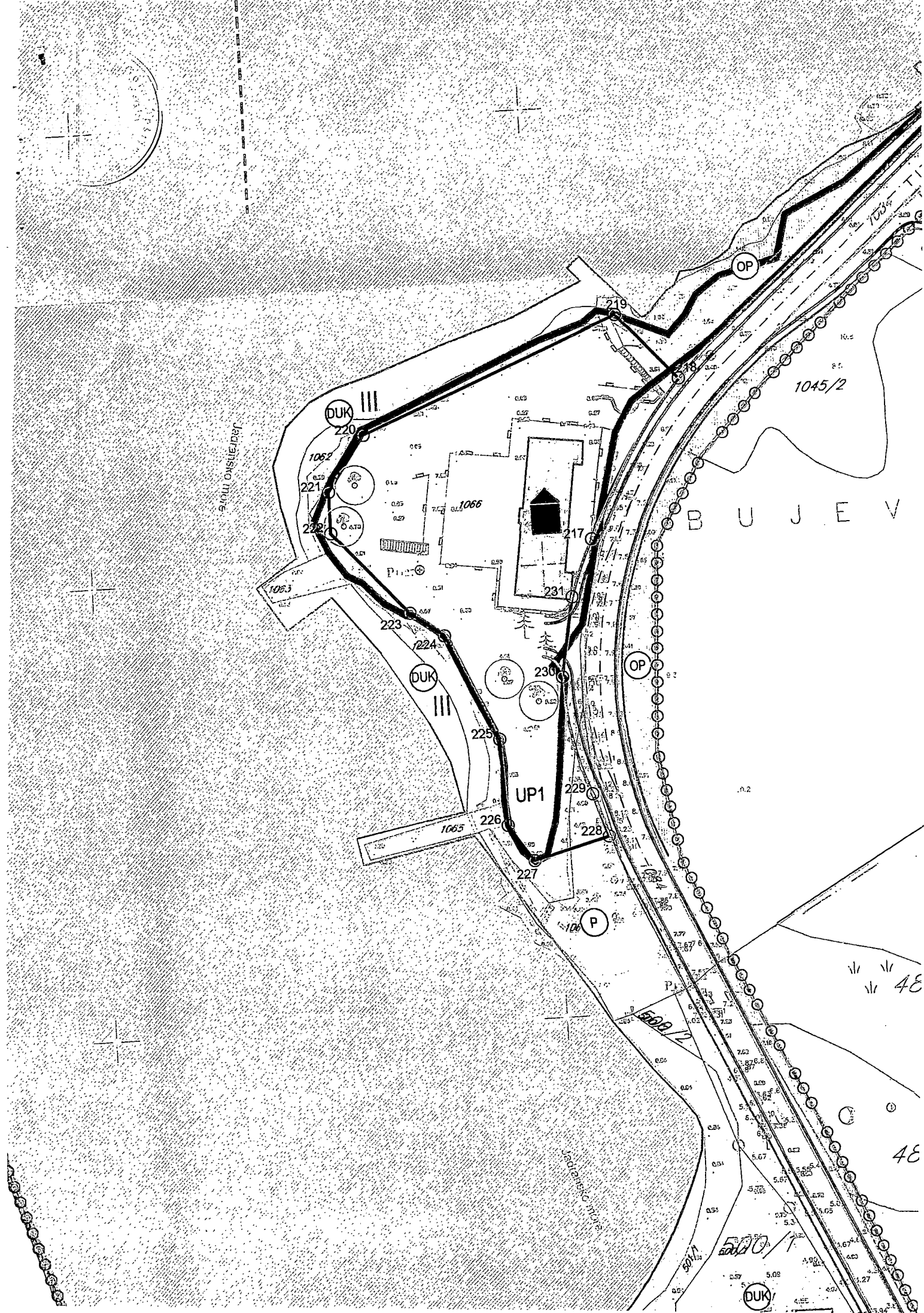
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Prema seizmičkoj karti Generalnog plana Boke Kotorske, područje Risan svrstava se u IX stepena seizmičnosti.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Za ovakav tip objekata nema posebnih uslova za zaštitu životne sredine.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Na UP1 planirati minimum 60% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na slobodnom tlu bez podzemnih etaža. U obračun zelenih površina ne ulaze popločane površine, bazeni, platoi i sl, kao ni krovno i vertikalno zelenilo. Prilikom rekonstrukcije objekta zadržati svo postojeće visoko zelenilo na parceli. Tehnička dokumentacija mora sadržati Taksaciju (Manual determinacije i valorizacije) postojeće vegetacije, kojom će se potvrditi zadržavanje postojeće visoke vegetacije). Ukoliko se planira nadzemno parkiranje na parceli, obavezno je ozelenjavanje parking mesta, minimum 1 stablo na svaka 2 parking mesta, odgovarajućom vrstom, isključivo školovanim sadnicama. Zelenilo u okviru ove namjene je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. Osnovni cilj je svakako povećanje atraktivnosti ovih prostora i privlačenja budućih gostiju tj. korisnika. Površine neposredno uz glavni ulaz u objekat rješavati na reprezentativan način. Ostalo uređenje zelenih površina u okviru hotelskih kompleksa odnosi se na osmišljavanje lineranog zelenila koje prati pravce komunikacija, parking prostore. Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi dijelovi ambijenta. Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova: - ove zelene površine treba da budu oragnizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije. - sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan, - obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz kategorije Linearno zelenilo) - voditi računa o vizurama prema moru, - planiranje vodenih površina (vodena ogledala, fontane..) takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila. - Mobilijar na slobodnim površinama hotela uskladiti sa arhitektom objekata. Ne koristiti prefabrikovani mobilijar. - Osim osvetljenja slobodnih prostora, poželjno je adekvatno osvetljenje i zelenih površina oko objekata - Ravne krovove ozeleniti adekvatnim zelenilom - Vertikalno zelenilo (puzavice ili vertikalne zidove sa kasetnom sadnjom) koristiti za ozelenjavanje vertikalnih zidova, podzida i sl. - predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina - ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sanajvećim stepenom održavanja,
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

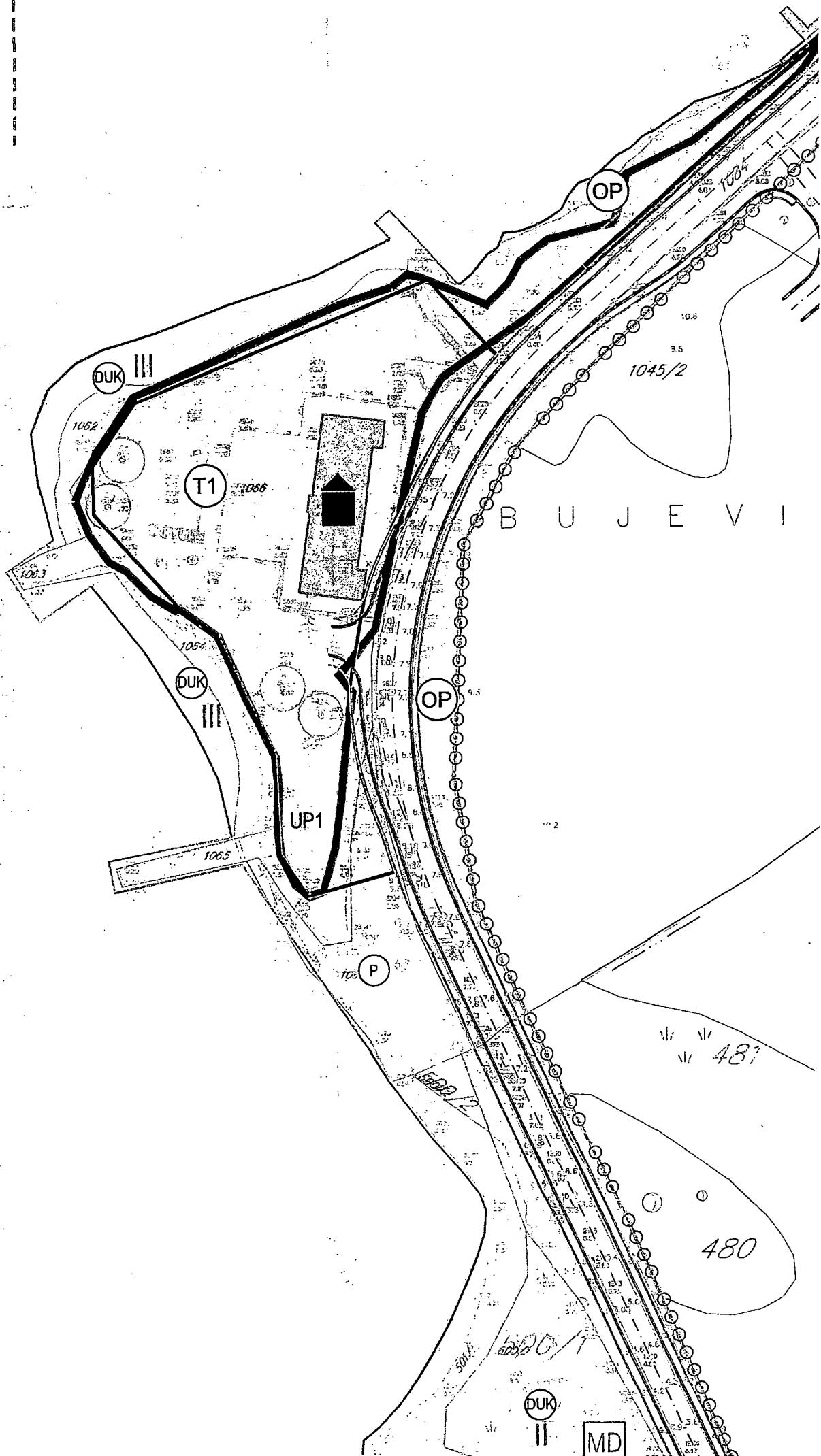
	Cijelo područje Risna bogato je arheološkim nalazima te predstavlja potencijalnu arheološku zonu, neophodno je prijaviti Službi zaštite početak većih zemljanih radova, kako bi se obezbjedilo prisustvo arheologa, odnosno utvrdila potreba zaštitnih arheoloških istraživanja. Sastavni dio UTuslova su konzervatorski uslovi Up/I-05-198/2018 od 22.01.2019 god
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina pješačkih staza iznosi 150cm. Savladavanje visinske razlike između pješačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenisama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema izvodu iz plana. DSL Sektor 10
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 1
	Površina urbanističke parcele	4085,49m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	Postojeća zauzetost 0,1
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Postojeća izgrađenost 0,19
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	777m ² (postojeća bruto površina)
	Maksimalna spratnost objekata	P+1
	Maksimalna visinska kota objekta	postojeća
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Za hotele 25PM/1000m ² korisne površine ili 1PM/4 stolice
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Prema konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETICA I Dobrila Maslovar dipl.ing. arch.	SAMOSTALNA SAVJETICA I Tijana Čadenović, dipl. prav
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETAR-a Koča Đurđić dipl prav.
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

NAPOMENA:

Investitor je u obavezi da riješi imovinsko pravne odnose na urbanističkoj parceli i objektu







"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

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); 505-6022-47 (Atlas banka); 535-5260-13 (Prva banka)

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

Broj: 723/1

Datum: 28.02.19

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova Broj:0303-15738/18 od 31.01.2019 .godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na urb.parc.br.1 koju čine dijelovi kat. parc. 1066,1067,1065,1084 KO Risan , izdaju se :

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 54/50 mnm.
2. Mjesto priključenja će biti definisano prilikom izrade priključka.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu(ne koristiti "kugla ventile").
4. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
5. Zabranjeno je spajanje individualnih izvora na unutrašnje instalacije objekta priključenog na vodovodni sistem u nadležnosti ovog Preduzeća.
6. Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
7. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.
8. Na ovom području ne postoji javni kanalizacioni sistem.
9. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije , troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.
10. Projektne tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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

Za službu razvoja

Županović Milenko

Tehnički direktor

Dragić Veleimir

DOSTAVLJENO:

-Arhivi

-Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor



Direktor

Lučković Safet



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ
UP/I br. 1604 –168/19
Kotor, 28.03.2019. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 116. Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, br.27/07 i »Službeni list CG«, br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/18), čl.18. ZUP-a („Sl.list CG“, br 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), čl. 26. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave(“Sl. list OPŠTINE KOTOR” br. 11/05, 09/07 i 13/11) i Sl.list CG-Opštinski propisi, br.13/11, 01/12, 40/12, 26/13, 36/17) , rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje u ime **Ministarstva kulture Crne Gore** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz rekonstruisanog objekta na **djelovi kat. par. 1066, 1067, 1065 i 1084 K.O. Risan (UP 1 – DSL Sektor 10 Spila Risan Rt Banja)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz rekonstruisanog objekta na **djelovi kat. par. 1066, 1067, 1065 i 1084 K.O. Risan** koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent (“Sl. list RCG” br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-168/19** od 15.02.2019.godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda iz rekonstruisanog objekta na **djelovi kat. par. 1066, 1067, 1065 i 1084 K.O. Risan**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečišćenje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rješenja. Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor **UP/I 0303-15738/18** od **31.01.2019.** godine.

Na osnovu iznjetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

DOSTAVLJENO:

- 1. INVESTITORU
- 2. Vodnoj knizi
- 3. Arhivi

SEKRETAR
Vladimir Bujišić