

OPŠTINA KOTOR
SEKRETARIJAT ZA ZAŠTITU
PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE
ELABORATA ZA PROCJENU UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

INVESTITOR: "RISAN BAY" D.O.O. PODGORICA

OBJEKAT: TURISTIČKO NASELJE (T2) "RISAN BAY"

LOKACIJA: RISAN, OPŠTINA KOTOR

Decembar, 2020. god.

1. Opšte informacije

Podaci o nosiocu projekta:

Nosilac projekta: **“Risan Bay” d.o.o. Podgorica**

Kontakt osoba: **Aleksandar Dender**

Adresa: **Zlatne Njive bb., 85330 Kotor**

Broj telefona: **+382 69245386**

e-mail: **info@denderarch.com**

Podaci o projektu

Pun naziv projekta: TURISTIČKO NASELJE “RISAN BAY”

Lokacija: Risan, Opština Kotor

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj se predviđa izgradnja turističkog naselja nalazi se u Risnu, pored magistralnog puta Kotor – Herceg Novi

Mikro lokacija objekta nalazi se na urbanističkim parcelama UP 261 i UP 260, koju čine katastarske parcele br. 895/1 i 900, K.O. Risan I , u zahvatu DUP-a „Risan”, Opština Kotor.

Površina urbanističkih parcela UP 261 i UP 260 iznosi 9,927,00 m².

Položaj lokacije objekata u Risnu prikazan je na slici 1, dok je na slici 2 prikazana lokacija objekata i njene uže okoline.

Teren lokacije je prostor nekadašnje (porušene) fabrike Ljekobilje Risan. Na lokaciji nema objekata.



Slika 1. Položaj lokacije objekata u Risnu



Slika 2. Lokacija objekata (označen strelicom) sa užom okolinom

Lokacija istraživanja je ravan teren neposredno pored magistrale i u blizini mora. Teren je nagiba do 5° prema zapadu i jugozapadu, odnosno prema moru. Današnji izgled lokacija odnosno padine oblikovan je procesima navlačenja i ubiranja sedimenata kao i procesima spiranja i deponovanja materijala. Kote lokacije su od 1.5 na donjem kraju lokacije pored magistrale do 5.0 mnm na gornjem kraju lokacije.

U geološkoj građi, šireg područja istraživanja, učestvuju raznovrsni sedimenti trijaskе, jurske, kredne, kredno-eocenske i kvartarne starosti (Osnovna geološka karta lista «Kotor» 1:100.000 sa Tumačem, Zavod za geološka i geofizička istraživanja Beograd, 1962-1969. godina). Područje pripada geotektonskoj jedinici Visoki krš. Generalna orijentacija slojeva i osa nabora je Dinarska (sjeverozapad-jugoistok), mada postoje lokalna povijanja i skretanja koja odstupaju od ovog pravca, posebno oko obale.

Otkriveni stub sedimenata ove geotektonske jedinice u području Risna uglavnom čine karbonatni sedimenti, krečnjaci i dolomiti u različitom procentualnom odnosu i sa različitim kvartarnim nanosima preko njih.

Istočno od Risna je velika prevrnuta antiklinala koja se pruža pravcem sjever-jug, čija osa tone prema jugu. U njenom jezgru su najstariji otkriveni sedimenti, a to su gornje trijaski (T_3) dolomiti, dolomitični krečnjaci i krečnjaci. Nalaze se visoko na istočnoj padini iznad Risna. Oko trijaskih su donje jurski (J_1) slojeviti i bankoviti krečnjaci, ređe dolomiti i laporoviti krečnjaci. Slijede srednje i gornje jurski (J_{2+3}) slojeviti i bankoviti krečnjaci. Istočno krilo prevrnute antiklinale još sadrži donje kredne (K_1) bankovite i slojevite krečnjake, te gornje kredne (K_2^1) slojevite krečnjake i dolomite. Najmlađi otkriveni sedimenti su kredno-eocenske (K-E) grube krečnjačke breče Orahovca koje se u vidu uske zone pored mora protežu od Kotora do Risna, a kod Orahovca idu i duboko u zaleđe. Pomenuta prevrnuta antiklinala je navučena na kredne i eocenske sedimente duž navlake koja koja počinje od Risna i ide istočnom padinom, pravcem prema sjeveru, odnosno prema Dragaljskom i Grahovskom polju. Ispod trase navlake su najmlađi otkriveni sedimenti predstavljeni gornje eocenskim flišem (E_2) koji je sastavljen od konglomerata, pješčara, glinaca i laporaca. Ovi sedimenti grade podlogu terena na lokaciji istraživanja. Poziciono ispod njih su gornje kredni (K_2^3) slojeviti i bankoviti krečnjaci i dolomiti. Ispod njih su gornje kredni (K_2^2) slojeviti krečnjaci i prosljoci dolomita, zatim gornje kredni (K_2^1) slojeviti krečnjaci i dolomiti i na kraju donje kredni (K_1) bankoviti i slojeviti krečnjaci.

Na osnovu litološkog sastava terena, hidrogeoloških svojstava i funkcija stijenskih masa u sklopu terena, te poroznosti može se konstatovati da je teren šireg područja istraživanja izgrađen od srednje do slabo

propusnih sedimenata. Predmetna lokacija u Risnu pripada zoni osnovnog stepena seizmičnosti od IX stepeni MCS skale i spada u zonu C₃ⁿ

Na lokaciji nema površinskih vodotokova niti stalnih izvora slatke vode, a more je od lokacije udaljeno oko 35 m vazdušne linije.

Klima posmatranog područja ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima. Srednje mjesečne temperature vazduha se kreću od 7,7 °C u januaru do 24,1 °C u julu. Srednje godišnje temperature vazduha iznose 15,8 °C

Godišnja količina padavina je relativno visoka i iznosi 1.578 mm. Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime.

Najčešće duva južni vjetar (jugo) i sjeverni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vrijeme.

Lokacija ne pripada zaštićenom području i na samoj lokaciji nema vidljivih nepokretnih prirodnih i kulturnih dobra.

Okruženje lokacija na kojoj se planira izgradnja turističkog naselja pripada relativno naseljenom području u kome se u toku turističke sezone, broj posjetilaca povećava. Na području se pored individualnih stambenih objekata nalazi se i benzinska pumpa .

Od infrastrukturnih objekata u okolini lokaciji postoji prilazna saobraćajnica, elektroenergetska mreža vodovodna i kanalizaciona mreža, i TT mreža.

Prilaz lokaciji objekta je omogućen sa magistralnog puta Kotor- Herceg Novi.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Nosiocu projekta su izdati Urbanističko- tehnički uslovi br. 0303-4552/12 od 25.04.2012. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na urbanističkim parcelama UP 260 i UP 261, koje čine katastarske parcele br. 895/1 i 900, K.O. Risan I , u zahvatu DUP-a „Risan”, Opština Kotor. Nadalje, nadležni Sekretarijat je za predmetnu lokaciju izdao i građevinsku dozvolu br. UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019. godine, Rješenje br. UP/I 03-333/20-172 od 04.03.2020. godine kao i Zaključak o ispravci greške br. UP/I 0303-1929/16-1 od 04.03.2020.

Urbanističko-tehnički uslovi dati su prilogu I.

Građevinske dozvole date su u prilogu I

Uporedni prikaz planskim dokumentom dozvljenih kapaciteta i ostvarenih prema glavnom projektu dat je u tabeli 1.

Tabela 1. Urbanistički pokazatelji na novou parcele

Urbanistički pokazatelji na nivou parcele

Tabelarni prikaz urbanističkih pokazatelja na nivou parcele:

Pokazatelj	UP 260 i UP 261
Površina parcele	9927,00 m ²
Površina pod objektima	2481,75 m ²
Spratnost	3 nadzemne etaže
BRGP	5956,20 m ²
Indeks izgrađenosti	0,6
Indeks zauzetosti	0,25
Zelenilo	40%
Parkiranje	1 PM/stan

OBRAČUN POVRŠINA ZA POTREBE INDEKSA ZAUZETOSTI I INDEKSA IZGRAĐENOSTI (Prema UTU)

Objekat 1

zauzetost: 445,00 m²
Bruto površina: 1417,88 m²

Objekat 2, 3 i 4

zauzetost: 248,40 m² x 3 = 745,20 m²
Bruto površina: 814,90 m² x 3 = 2444,70 m²

Objekat 5

zauzetost: 343,20 m²
Bruto površina: 1120,00 m²

Objekat 6

zauzetost: 248,40 m²
Bruto površina: 856,80 m²

Bazen

zauzetost: 160,00 m²
Bruto površina: 50% = 80,00 m²

Dječije igralište

zauzetost: 60,00 m²
Bruto površina: 50% = 30,00 m²

UKUPNO ZAUZETOST: 2001,80 m² /9927,00 = 0,201
UKUPNO IZGRAĐENOST: 5949,38 m² /9927,00 = 0,599

Planirana namjena objekta je turističko naselje sa uslugama hrane i pića što je u skladu sa UTU-ma odnosno planskim dokumentom kao i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list CG. 36/18).

Projektovano je 6 slobodnostojećih objekata za smještaj turista i pružanje usluga hrane i pića. Objekat 1 – centralni objekat, formiran je od 3 lamele. Ima 3 nadzemne etaže. U objektu je 1 ukupno se nalazi 22 apartmana. Objekti 2,3 i 4 su tipski objekti. Svaki od njih je formiran od 3 lamele sa po 3 nadzemne etaže. U njima se nalazi ukupno 36 apartmana. Objekat 5 formiran je od 4 lamele, Ima tri nadzemne etaže dok se u lameli 2 nalazi podzemna etaža - garaža. U objektu 5 se nalazi ukupno 18 apartmana. Objekat 6 je formiran od 3 lamele i ima tri nadzemne etaže. U objektu 6 se ukupno nalazi 12 apartmana. Prilaz objektima je sa magistralnog puta Kotor-Risan. Svi objekti su spratnosti P +2, izuzev objekta 1 i 5 koji u lameli 2 imaju još i podzemnu etažu. Maketa turističkog naselja data je na slici 3.



Slika 3. Maketa turističkog naselja

Turističko naselje ima 88 apartmanskih jedinica, od čega studio apartmana 12, jednosobnih apartmana 42, dvosobnih apartmana 30, lux dvosobnih apartmana 4.

Mirujući saobraćaj je riješen na nivou urbanističkih parcela i garažiranjem u podzemnoj garaži.

Ukupno je ostvareno 88 parking mjesta, i to 18 parking mjesta u garaži objekta i 70 parking mjesta na otvorenom.

Za potrebe rješavanja mirujućeg saobraćaja usvojen je normativ od 1 parking mjesto po apartmanu.

Ulaz u garažu je planiran direktno sa unutrašnje saobraćajnice

Lokacija je projektovana kao grupacija depadans – objekata u kojoj se izdvaja jedan glavni objekat – centralni objekat 1.

Centralni objekat je formiran od 3 lamele sa 3 nadzemne etaže. Ispod lamele 2 je formirana podzemna etaža gdje su u jednoj polovini etaže smještene kuhinja sa pratećim sadržajem dok se u drugoj polovini etaže nalaze tehničke prostorije za potrebe bazena i bazenske tehnike.

Na spratovima su planirane apartmanske jedinice različitih struktura

Objekti 2,3 i 4 su tipski objekti. Svaki od njih je formiran od 3 lamele sa po 3 nadzemne etaže. U njima se nalazi ukupno 36 apartmana različitih struktura. Vertikalna komunikacija se obavlja otvorenim stepeništem na kojima se predviđa ugradnja sklopivih platformi za potrebe osoba sa invaliditetom. Objekat 5 formiran je od 4 lamele, ima tri nadzemne etaže dok se i podzemne etaže - garaže. U objektu 5 se nalazi ukupno 18 apartmana. Vertikalna komunikacija se obavlja otvorenim stepeništem na kojima se predviđa ugradnja sklopivih platformi za potrebe osoba sa invaliditetom. Objekat 6 je formiran od 3 lamele i ima tri nadzemne etaže. U objektu 6 se ukupno nalazi 12 apartmana. Vertikalna komunikacija se obavlja otvorenim stepeništem na kojima se predviđa ugradnja sklopivih platformi za potrebe osoba sa invaliditetom. Prilaz turističkog naselja je sa magistralnog puta Kotor-Risan. Svi objekti su spratnosti P +2, izuzev objekta 1 i 5 koji u lameli 2 imaju još i podzemnu etažu.

Površine turističkog naselja po objektima i ukupna površina objekata prikazana je u tabeli 2.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

REKAPITULACIJA POVRŠINA NA NIVOU TURISTIČKOG NASELJA

UKUPNO NETO OBJEKAT 1:	1396,08 m2
UKUPNO BRUTO OBJEKAT 1:	1670,86 m2
UKUPNO NETO OBJEKAT 2,3 i 4:	670,70 m2 x 3 = 2012,10 m2
UKUPNO BRUTO OBJEKAT 2,3 i 4:	791,60 m2 x 3 = 2374,80 m2
UKUPNO NETO OBJEKAT 5:	1559,51 m2
UKUPNO BRUTO OBJEKAT 5:	1797,09 m2
UKUPNO NETO OBJEKAT 6:	716,26 m2
UKUPNO BRUTO OBJEKAT 6:	856,80 m2

UKUPNO NETO POVRŠINA:	5683,95 m2
UKUPNO BRUTO POVRŠINA:	6699,55 m2

REKAPITULACIJA POVRŠINA KOJE NIJESU SASTAVNI DIO OBJEKATA

Spoljašnja stepeništa:	250,00 m2
Bazen:	160,00 m2
Dječije igralište:	60,00 m2

SVE UKUPNO BRUTO POVRŠINA:	7169,55 m2
-----------------------------------	-------------------

Tabela 2. Površine objekata

Ukupna neto površina iznosi 5,683,95 m², a bruto 6,699,55 m² plus površine koje nisu sastavni dio objekta : stepenište = 250,00m², bazen 160,00m² i dječije igralište 60,00m²

Arhitektonsko i pejzažno oblikovanje

Obrada i materijalizacija objekta predviđena je u skladu sa smjericama iz DUP-a, odnosno priloženih UTU. Arhitektonski volumen objekta pažljivo je projektovan sa ciljem postizanja homogene slike naselja. U oblikovnom smislu objekti su uklopljeni u ambijent sa savremenim arhitektonskim rješenjima.

U cilju očuvanja mediteranskog ambijenta, predviđena je primjena građevinskog kamena za oblaganje dijela fasada. Predviđeni materijali koji svojim atestima dokazuju mogućnost primjene na podneblju primorja a naročito u smislu povećanog saliniteta vazduha.

U cilju očuvanja postojećeg zelenila urađena je pejzana taksacija. Konstatovano je 16 feniks palmi, 1 stablo platana koji planiraju da se zadrže i dopuni još jednim odraslim stablom feniks palme. Pejzažno uređenje je projektovano u skladu sa UT uslovima, namjenom objekata organizacijom i veličinom slobodnih površina. Konceptija rješenja, takođe je, prilagođena likovnom obrascu neposrednog okruženja sa kojim se ovaj prostor integriše u jedinstvenu morfološku cjelinu. Akcenat je dat na dekorativnoj sanitarno zaštitnoj funkciji zelenila. Planirano zelenilo se nalazi u okviru travnjaka, u žardinjerama i na ostrvu bazena. Duž istočne granice kompleksa projektovan je zaštitni zasad čempresa koji vizuelno odvaja kompleks od susjednih nekompatibilnih sadržaja. U dijelu zapadne ograde uz parking predviđena je cvijetnodekorativna puzavica a u žardinjeri uz garaže aromatična puzavica. Duž parkinga projektovan je zaštitni linearni zasadi tulipanovca. Na mjestu predviđenom za odmor planirana je maslina, između vila su planirane gorka narandža i oleandar. Individualna dvorišta vila su ograđena zimzelenom ogradom.

Konstrukcija i materijalizacija

Osnovni konstruktivni sistem objekta čine armirano-betonski stubovi, grede i ploče. Medjuspratne tavanice su armirano betonske ploče debljine 16 cm. Stepenište je armirano-betonska kosa ploča debljine 16 cm. Krovna ploča je a.b. kombinacija kosog i ravnog krova.

Fundiranje se vrši na armirano-betonskoj temeljnoj ploči debljine 40 cm.

Fasadni zidovi ispune se rade od šupljeg bloka debljine 19 cm.

Unutrašnji zidovi između jedinica se rade od šupljeg bloka debljine 19 cm. Pregradni zidovi se rade od blokova debljine 10 cm.

Instalacione vertikale se obradjuju gipsom ili opekom debljine 7 cm.

Krov je kombinacija kos nagiba 25° i ravnog krova na drvenoj konstrukciji predviđen sa svim termo i hidroizolacionim slojevima.

Kosi dio krova je rađen po obodu.

Krov se radi sa svim potrebnim termo i hidroizolacionim slojevima uz obavezno postavljanje parne brane i sloja za izjednačavanje parnog pritiska.

Hidroizolacija se predvidja: ispod i oko temeljne ploče, zaštićena slojem betona, na svim ukopanim zidovima objekta sa prepustom iznad završno obradjenog trotoara odnosno zelenih površina, u okviru slojeva ravnih prohodnih, neprohodnih i ozelenjenih krovova, u okviru slojeva krova odnosno krovnih terasa, u okviru slojeva podova terasa i u okviru slojeva podova mokrih čvorova i na zidovima u zonama tuš kabina.

Termoizolacija se postavlja: u okviru slojeva krova, ispod prostorija prizemlja, sa donje strane tavanice između garaže i prizemlja, ispod i iznad grijanih odnosno kondicioniranih prostorija prema spoljašnjoj sredini, na prostoru krova, sa gornje strane krovna ploče i u okviru slojeva demit fasade.

Fasada nadzemnih etaža se radi kao demit u debljini termoizolacionog sloja debljine 5 cm sa završnim slojem od bavalita ili sa kamenom fasadnom oblogom sa svim hidro i termo izolacionim slojevima.

Odvođenje atmosfere vode sa krova se vrši putem horizontalnih i vertikalnih oluka od lima.

Ograde terasa se rade sa od kovanog gvožđa kao i ograda unutrašnjih stepeništa.

Garažna vrata se rade kao automatska segmentna u konstrukciji od čeličnih profila.

Ostali otvori se rade u konstrukciji od aluminijskih ili PVC višekomornih profila.

Ulazna vrata su rađena od medijapana.

Vrata unutar apartmanskih jedinica su od medijapana sa ispunom kartonskog saća.

Vrata protiv požarnog tampona se rade sa štokom od čeličnih profila, koji je obložen protiv požrnim pločama, i krilom u konstrukciji od čeličnih profila, koje je obostrano obloženo protiv požarnim pločama i koje ima protiv požarnu ispunu.

Završna obrada podova: fero-beton – pod garaže, protivklizna granitna keramika, parket dato prema pozicijama u projektu

Unutrašnji zidovi i unutrašnje strane fasadnih zidova se malterišu.

Svi zidovi koji se finalno obradjuj: u keramikom, gletuju se i farbaju.

Keramikom se obradjuju zidovi kupatila.

Prateće instalacije

U objektima su predviđene sve vrste instalacija koje zahtijeva predviđeni standard objekata ili se to zahtijeva prema higijensko-tehničkim uslovima i standardima za ovu vrstu objekata.

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije Budva, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormara objekata.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA).

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana i instalacije dojava požara,

U objektu su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: sistema detekcije i dojava požara; sistema CO detekcije u garaži; SKS-a; sistema video nadzora; sistema distribucije TV signala; protivprovalni i SOS system i smart sistem u apartmanima kao i solarne panele za grijanje sanitarne vode.

U objektu su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije i to:

- grijanje i klimatizacija restorana i apartmana.
- ventilacija kuhinja i sanitarnih prostorija,
- nadpritisna ventilacija liftova i stepeništa i
- ventilacija garaže.

U prostorijama objekta predviđen je split sistem klimatizacije za grejanje i hlađenje, koji će u zimskom periodu obezbjeđivati temperaturu od +20 °C, a u ljetnjem od +26 °C.

Projektom je riješena redovna ventilacija garaže, na bazi maksimalno dozvoljenih koncentracija štetnih gasova (CO). Sistem redovne ventilacije je urađen tako da može odsisavati sve štetne produkte sagorevanja iz automobilskih motora, ali se može koristiti i za odsisavanje svih zaostalih gasova i zaostalog dima nakon gašenja eventualnog požara.

Nadoknada svježeg vazduha za ventilaciju garaže je obezbijedena preko posebnih aksijalnih ventilatora direktno iz zone dvorišta u prostor garaže.

U garaži je predviđena instalacija za detekciju ugljenmonoksida (CO), koja je povezana sa sistemom ventilacije. Instalacija za detekciju CO (na 50 ppm) se sastoji od centralnog uređaja na koji se povezuju senzori koji se postavljaju pod plafonom garaže.

Priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu predviđeno je cijevima odgovarajućeg prečnika, a prema uslovima JP "Vodovod i kanalizacija" Kotor

Vodovodnu mrežu u objektu sačinjavaju: horizontalni razvodi riješeni ispod ploče prizemlja, vodovodne vertikale i ogranci koji povezuju pojedine sanitarne uređaje. Dimenzije cijevi i fazonskih komada planirane su prema hidrauličkom proračunu.

Prije puštanja u upotrebu cjelokupna vodovodna mreža se mora ispirati i dezinfekovati u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Instalacija fekalne kanalizacije biće urađena u skladu sa projektnim rješenjem. Dimenzije cijevi i fazonskih komada su planirane prema hidrauličkom proračunu.

Sanitarne vode će se odvoditi u bio prečišćivač, postrojenje - separator masti i ulja

Atmosferske vode sa krovova objekata, pomoćnu olučnih cijevi sakupljaće se i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, odvodi se u retenziono – upojni bunar a iz njega prelivca u ulični kanal za atmosfersku vodu.

Atmosferske vode sa partera se skuplja sistemom rigola sa rešetkom $d=20\text{cm}$. Rigole se ulijevaju u PVC cijevi DN 200 i dalje se kišnica odvodi u retenziono – upojni bunar.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu II.

Otpad

Materijal od iskopa za temeljenje objekta, kao i sav građevinski otpad, koji će se javiti u fazi izgradnje objekata biće kontrolisano sakupljan, a nadležno preduzeće će ga redovno transportovati na za to predviđenu lokaciju.

U toku eksploatacije objekta, privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijedeno na sabirnom punktu u kontejnerima, koji će biti obezbijedeni sa higijenskom zaštitom.

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tome vodeći računa o:

- veličini i prostoru na koji projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat može uticati,
- prirodi uticaja sa sapekta nivoa i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo,
- jačini i složenosti uticaja,
- vjerovatnoći uticaja,
- kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih projekata,
- prekograničnoj prirodi uticaja i
- mogućnosti smanjivanja uticaja.

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije turističkog naselja “Risan Bay”, u Risnu na životnu

sredinu biće lokalnog karaktera.

Prilikom realizacije projekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz mehanizacije koja će biti angažovana na izgradnji objekta, zatim uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od iskopa.

Pošto se radi o privremenim i povremenim radovima, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku izgradnje objekta neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Uticaj eksploatacije objekata na podzemne vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekata sanitarne vode odvoditi u bio prečišćivač, dok će se atmosferske vode sa partera se skuplja sistemom rigola sa rešetkom $d=20\text{cm}$. Rigole se ulijevaju u PVC cijevi DN 200 i dalje se kišnica odvodi u retenziono – upojni bunar.

Uticaj izgradnje i eksploatacije objekta na okolno zemljište se ogleda i u trajnom zauzimanju dijela zemljišta za realizaciju projekta.

Imajući u vidu veličinu zahvata doći će do promjene topografije lokalnog terena.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku izgradnje predmetnog objekta, privremenog je karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Površina predmetne lokacije sa stanovišta flore i faune u ekološkom smislu ne predstavlja prostor koji bi za nju bio od velikog značaja.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekta neće biti izraženi.

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja je mala.

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih objekata koji su turističkog i stambenog karaktera će izostati, pošto na posmatranom području nema proizvodnih objekata.

Izgradnja i eksploatacija objekata neće imati prekogranični uticaj.

Na osnovu analize karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, preko mjera za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja moguće je smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

5. Opis mogućih značajnih uticaja projekta na životnu sredinu

U normalnim uslovima rada značajnih uticaja pri realizaciji i eksploataciji turističkog naselja "Risan Bay" na životnu sredinu neće biti.

Međutim, u toku eksploatacije objekta značajniji uticaji projekta na životnu sredinu mogu se javiti u slučaju akcidenta.

Obrazloženje

Pošto se radi o izgradnji objekata doći će do izmjene lokalne topografije, i zauzimanja zemljišta, što će imati određeni uticaj na neke segmente životne sredine.

Nema izmjene vodnih tijela, jer stalnih površinskih vodotokova na ovoj lokaciji nema.

U toku izgradnje objekta, usljed rada građevinske operative doći će do emitovanja zagađujućih gasova, ali to će biti lokalnog karaktera. Neće biti ispuštanja opasnih i otrovnih materija. Neće dolaziti do ispuštanja u vazduh neprijatnih mirisa.

Prilikom izgradnje objekta, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera samo na lokalietu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektro-magnetnog zračenja neće biti.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada automobilskih motora koji dolaze i odlaze od objekta, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetno zračenja neće biti.

Imajući u vidu djelatnost objekta u toku njegovog funkcionisanja neće se izvršiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle uticati na zagađenje zemljišta i podzemnih voda.

Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode upuštaju u bio prečišćivač, dok će se atmosferske vode sa partera skupljati sistemom rigola sa rešetkom $d=20\text{cm}$. Rigole se ulijevaju u PVC cijevi DN 200 i dalje se kišnica odvodi u retenziono – upojni bunar.

Tokom izvođenja projekta javiće se građevinski otpad (materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16).

Tokom funkcionisanja objekta javljaće se komunalni otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće.

Projekat neće dovesti do većih socijalnih promjena u demografskom smislu i tradicionalnom načinu života, iako će u njemu u toku funkcionisanja boraviti veći broj ljudi.

Lokacija i njena okolina nije zaštićena po bilo kom segmentu, pa njena eksploatacija ne može prouzrokovati veće štetne posljedice.

Shodno namjeni objekta, ne postoje faktori koji bi kumulativno sa iznesenim uticajima imali veće negativne posljedice po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenoj blizini.

Objekat će imaće određeni uticaj na postojeću komunalnu infrastrukturu, koja se nalazi u okruženju lokacije, jer će povećati postojeću potrošnju vode i električne energije, kao i protok saobraćaja i količinu otpada.

Tokom izvođenja i funkcionisanja objekta imajući uvidu njegovu veličinu doći će do uticaja na karakteristike pejzaža.

Uticaji na ostale segmente životne sredine kao što su lokalno stanovništvo, klima i zaštićena prirodna i kulturna dobra neće biti značajan.

Do negativnog uticaja u toku izgradnje i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta.

Do negativnog uticaja na kvalitet vazduha u toku eksploatacije objekta može doći uslijed pojave požara. Međutim, imajući uvidu da se u objektu neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara mala. Sa druge strane u objektu će biti ugrađen stabilni sistem za zaštitu od požara.

Na stabilnost objekta negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu skale, zato izgradnja i eksploatacija objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20).

Do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekta. Ukoliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga privremeno u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16).

Da se ne bi desile navedena akcidentna situacija, neophodna je redovna kontrola građevinske mehanizacije.

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja turističkog naselja »Risan Bay« u Risnu planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Risna.

Zbog svoje specifičnosti, ova vrsta objekata, može biti uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku izvođenja i funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

Na osnovu analize svih karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, ukazuje, da su ostvareni osnovni uslovi za smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

Za neke uticaje na životnu sredinu, koje je moguće očekivati, potrebno je preduzeti odgovarajuće preventivne mjere zaštite, kako bi se nivo pouzdanosti čitavog sistema podigao na još veći nivo.

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih zakonima i drugim propisima, mjera zaštite predviđenih prilikom izgradnje objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta i mjera zaštite u akcidentu.

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

Mjere zaštite životne sredine predviđene zakonima i drugim propisima proizilaze iz zakonski normi koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekta.

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj objekta, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i izgradnje potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta određenih faktora kao što su prevashodno zagađenje vazduha, podzemnih voda i nivoa buke, i dr.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosioc projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku realizacije projekta obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- U toku izvođenja radova na iskopu predvidjeti i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC).
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Za vrijeme vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.
- Materijal od iskopa pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Radi smanjenja aerozagađenja okolnog prostora od prašine, u toku izgradnje objekta mora biti podignuta zaštitna ograda-zastor, a sa druge strane radove treba izvoditi u uslovima kada nema

jakog vjetra.

- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju okolo objekta poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
- Planom uređenja terena predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, otpornih na aerozagađivanje. Formiranje zelenih površina okolo objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploatacije objekata neće biti većih uticaja na životnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjera zaštite.

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Provjera kvaliteta prečišćene otpadne vode na ispustu iz separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Kontrolisati visinu mulja i količinu izdvojenog ulja i masti u separatoru jednom mjesečno, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Izdvojena ulja maziva i goriva iz separatora kao opasni otpad sakupljati i odlagati u posebnu hermetički zatvorenu burad i iste skladištiti na prostoru zaštićenom od atmosferskih padavina.
- Nosioc projekta je obavezan da sklopi Ugovor sa ovlašćenom organizacijom koja ima dozvolu za upravljanje opasnim otpadom.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vrsta i travnatih površina koje će biti postovljene shodno projektu u uređenju prostora.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađivanja.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za izgradnju objekta moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.
- Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije i održavanje ne bude uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.
- Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvođača.
- Nosioc projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri izgradnji i eksploatacije objekta, takođe obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjera kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio.

U mjere zaštite spadaju:

- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
- U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” 64/11 i 39/16) i zamijeniti novim slojem.

Napomena: Pored navedenog sve akcidentne situacije koje se pojave rješavaće se u okviru Plana zaštite i spašavanja - Preduzetnog plana.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu turističkog naselja »Risan Bay«, u Risnu, opština Kotor, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18 i 63/18., 11/19 i 82/20.).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11 i 44/17).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10 i 43/15).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11 i 01/14).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16 i 74/16).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Sl. listu CG", br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora („Sl. list CG”, br. 10/11).
- Pravilnikom o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list RCG“, broj 27/07 i Sl. list CG“, br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/18).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada ("Sl. list CG" br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

Projektna dokumentacija

- Glavni projekat turističkog naselja „Risan Bay“, u Risnu, Opština Kotor

17

17

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 16.12.2020 13:15

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 16.12.2020 13:15

KO: RISAN I

LIST NEPOKRETNOSTI 920 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
895/1	3	8 31 0	03.02.2020	BUJEVINA	Zgrade u ostaloj privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	55	0.00
895/1		8 31 0	03.02.2020	BUJEVINA	Zemljište uz vanprivr. zgradu ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	8952	0.00
898/2		8 31 0	03.02.2020	BUJEVINA	Šume 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	113	0.12

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	DOO RISAN BAY *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
895/1	3	Zgrade u ostaloj privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	994	PRIZEMNA ZGRADA 55	Korišćenje 1/1 DOO RISAN BAY * *
895/1	3	Zgrade u ostaloj privredi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1	Prizemlje 55	Korišćenje 1/1 DOO RISAN BAY * *

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 16.12.2020 13:15

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Datum: 16.12.2020 13:15

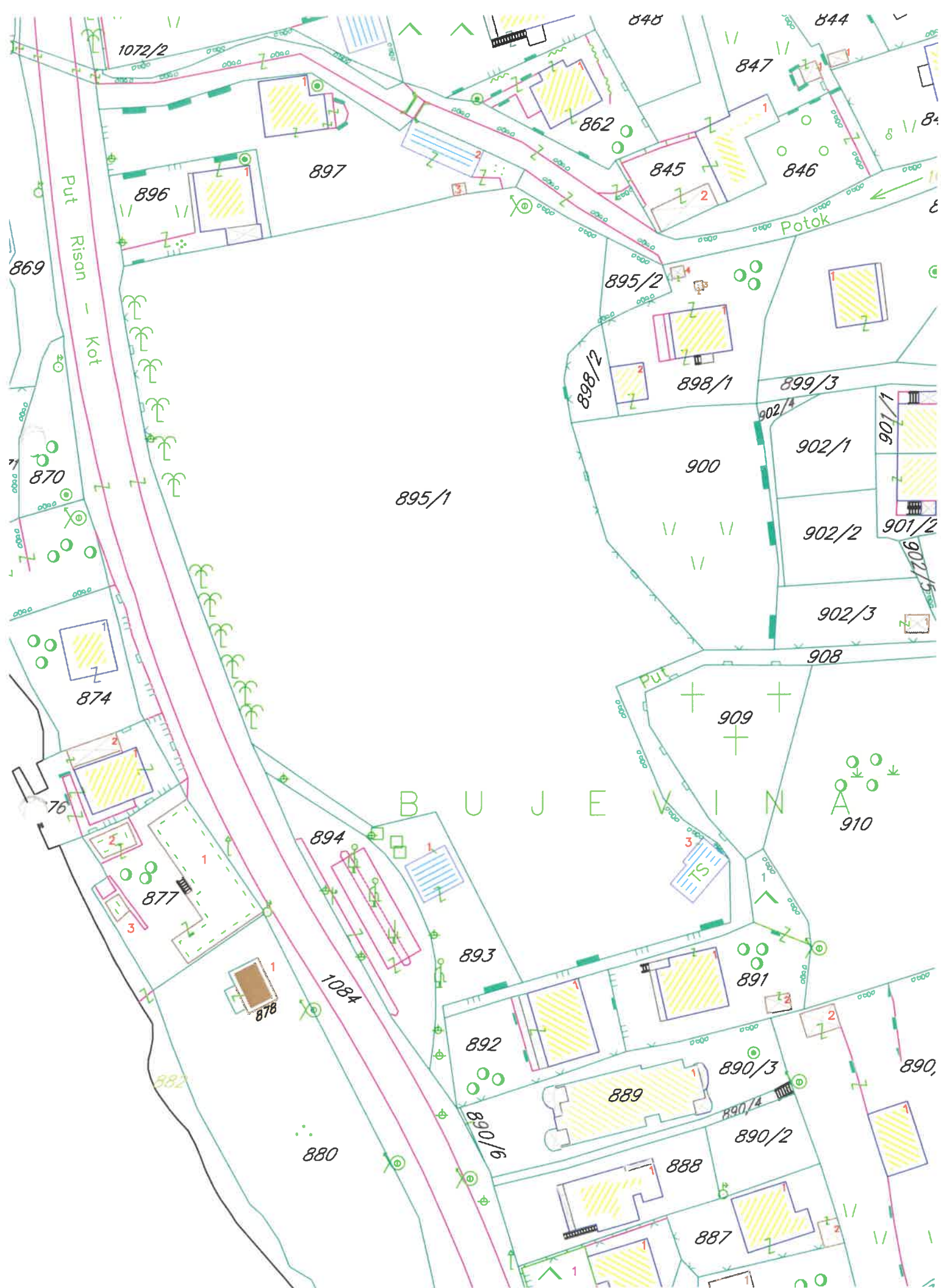
KO: RISAN I

LIST NEPOKRETNOSTI 217 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
900		8 31 0	03.02.2020	BUJEVINA	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1117	5.36

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	DOO RISAN BAY *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.



BUJEVIN A

Put Rison - Kot

Potok

Put



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: 0303-4552/12
Kotor, 25.04.2012.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po zahtjevu Doigulev Yuri i „Medjun.Gradj.razv.korporacija“Doo H.Novi,, na osnovu čl.62 stav 2. i 3. i čl.62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.51/08; 40/10; 34/11; 40/11 i 47/11) i DUP a Risan („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.38/11), izdaje :

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na lokalitetu koji čine UP-260 i UP-261, u obuhvatu DUP a Risan

1. LOKACIJA I PARAMETRI ZA PROJEKTOVANJE
UP 260 i UP 261 su sastavljene od kat.parcela br.895/1, 895/2 i 900 KO Risan I.. Na zahtjev investitora,navedene urb.parcele se udružuju, te se UT uslovi izdaju za jedinstvenu lokaciju. Kako se na lokalitetu nalaze stari objekti „Ljekobilja“, koji se ne mogu uklopiti u arhitektonsko rješenje novog kompleksa ,potrebno je njihovo rušenje uz prethodno pribavljeno odobrenje za rušenje od strane ovog Sekretarijata. Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole,potrebno je pribaviti saglasnost vlasnika kat.parcele br. 895/2 koja ulazi u sastav UP 260. Sastavni dio ovih UT uslova je izvod iz DUP-a sa koordinatama urbanističkih parcela koje čine lokalitet, kao i koordinatama karakterističnih tačaka građevinske linije.

Prema Planu navedeni lokalitet se nalazi u zoni B-4 i za njega važe sljedeći uslovi:

Turističko naselje – T2

Turističko naselje podrazumijeva objekte namjenski građene za smještaj turista i za pružanje usluga ishrane i pića, odnosno komplekse na pojedinačnim urbanističkim parcelama sa jednim objektom ili sa više objekata i mogućnost udruživanja manjih UP u cilju izgradnje ovakvih kompleksa i naselja.Na ovim površinama ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene(apartmani,turističko stanovanje i sl.).

Za ove objekte zadati su maksimalni indeksi u odnosu na površinu urbanističke parcele $i=0,6$; $iz=0,25$ ukoliko se urbanističke parcele udružuju u lokacije,isti indeksi važe i na nivou lokacije.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu ,mora biti reprezentativna,uklopljena u prirodni ambijent sa elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način. Komplekse sa (depandansima) apartmanima tretirati kao kompozicione cjeline. Preporučuju se lamele u prekinutom nizu.

Krovovi objekata su kosi sa maksimalnim nagibom 30 %, pokriveni kanallcom ili mediteran crijepom, sa elementima terase,balkona,pergole.

Slobodne površine objekata turizma rješavaće se na način što će se u ambijent uredenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu,rekreaciji,zabavi i druženju.

Stari grad 317 · 85330 Kotor · tel. +382(0)32-325-863 · fax. +382(0)32-325-863 · urbanizam@opstinakotor.com · www.opstinakotor.com

Za svaki kompleks može se kroz projektnu dokumentaciju definisati fazna izgradnja objekata, obaveznih pješačkih saobraćajnica i stepeništa te pristupnih i snabdjevačkih saobraćajnica ili izgradnja sportskih i drugih potrebnih sadržaja za kompleks.

Za planirane objekte maksimalni horizontalni gabarit je 150 m², a maksimalna spratnost tri etaže bez obzira na nomenklaturu.

Izuzetno, objekti u kojima su zajednički sadržaji potrebni za kompleks, mogu imati horizontalni gabarit max. 200 m².

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Arhitektura novih objekata mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa korišćenjem transponovanih i proučenih elemenata tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala.

Objekte postaviti u skladu sa konfiguracijom terena, predvidjeti dovoljne razmake objekata po izohipsi da bi se izbjegao utisak gomilanja. Ispod objekta moguća je organizacija podzemne etaže-podrumske etaže, ukoliko uslovi terena to dopuštaju.

Podrumska etaža je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Maksimalna kota prizemlja kod objekata koji imaju podrumsku etažu iznosi 1,0m.

Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave. Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 2,4m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja i realizacije stvoriće se ukupna dobra slika naselja.

Fasade novih objekata kao i većine postojećih objekata treba da budu obrađene u kamenu (klesani kamen ravnih površina sa uskim fugama) ili brižljivo obrađene malterom koji u završnoj obradi ima svijetle boje.

Krovni pokrivači predviđeni su od kvalitetnog i trajnog materijala. Obrada prozorskih otvora i vrata radi se drvetom ili bravarijom, u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Poslovni prostori u objektima moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze.

Ograde oko parcele i uređenje dvorišta treba uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Preporučuju se zelene ograde odnosno ozelenjavanje podzida na strmom terenu.

Sve priključke raditi prema uslovima javnih preduzeća i uslovima iz Plana.

Urbana oprema mora biti projektovana i birana sa velikom pažnjom. U postupku izrade Urbanističko-tehničkih uslova i izdavanja odobrenja za građenje obavezno usloviti projektovanje uređenja parcele.

Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

Uređenje urbanističkih parcela- okućnica prilagoditi terenskim karakteristikama i drugim elementima koji čine sklop okućnice, a u duhu su tradicionalne primorske kuće. U okviru uređenja parcele mogu se planirati bazeni, dječja igrališta, sportski tereni.

Uređenje parcela

Uređenje urbanističkih parcela- okućnica prilagoditi terenskim karakteristikama i drugim elementima koji čine sklop okućnice, a u duhu su tradicionalne primorske kuće. U okviru uređenja parcele mogu se planirati bazeni. Otvoreni (nenatkriveni) bazen, dječje igralište i sportski teren ulazi u obračun BGP sa 50% svoje površine, prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti (ii), a u potpunosti u obračun indeksa zauzetosti (Iz). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisane indekse.

U okviru parcele definisati kolski pristup i način parkiranja na parceli, u objektu, u aneksu objekta ili u podzemnim etažama, ukoliko karakteristike terena to dozvoljavaju.

Dozvoljena je izgradnja podrumske ili sulerenske prostorije za potrebe parkiranja ili druge djelatnosti iz sadržaja i potreba objekta proizašlih iz te namjene.

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent sa elementima tradicionalne arhitekture i sa primjenom tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način.

Slobodne površine objekata rješavaće se na način što će se u ambijent uredenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni sportu, rekreaciji, zabavi i druženju.

Obavezno primijeniti uslove iz poglavlja –Pejzažna arhitektura..

Osnovni objekat po pravilu se na urbanističkoj parceli podstavlja prema ulici, a pomoćni i ekonomski objekti postavljaju se u pozadini.

Može se dozvoliti i drugačiji smještaj objekata na parceli ukoliko oblik terena i oblik parcele, kao i tradicionalni način izgradnje dozvoljava izuzetak. U uređenju parcele treba primjenjivati autohtono rastlinje.

Odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja

Sledeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estelika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Etapnost građenja je moguća i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

2. SITUACIONI PLAN I GRADJ.LINIJA.

Gradjevinska linija je definisana Planom i data je u grafičkom prilogu –izvodu iz DUP-a Risan .

3. NIVELACIONE KOTE OBJEKTA

Nivelete proizilaze iz konfiguracije terena i prilaznih puteva

4. VRSTE MATERIJALA ZA ZAVRŠNU OBRADU FASADA I KROVNIH POVRŠINA

Završna obrada fasade je bojenje fasadnim materijalima u svjetlijim tonovima, sa mogućnošću djelimične obrade prirodnim kamenom. Krovne ravni prilagoditi ukupnom izgledu objekta , uslovima terena i voditi računa o uklapanju u postojeći ambijent. Maksimalni nagibi krovnih ravni 30 stepeni.

5. ORJENTACIJA OBJEKTA

Prema uslovima terena

6. METEOROLOŠKI PODACI

Područje Kotora i okoline ima tipičnu mediteransku klimu koju karakteriše toplo i suvo ljeto, a blaga i vlažna zima. Prosječna godišnja temperatura iznosi 15,2° C. Najtopliji mjesec je juli sa prosječnom temperaturom vazduha od 24,1° C, a temperaturom mora 23,0° C. Prosječna januarska temperature vazduha iznosi 7,7° C, a temperature mora 13,1° C. Jesen je toplija od proljeća prosječno za 2,9° C. Kotor u prosjeku godišnje primi 2.152 mm padavina. Najviše padavina se izlije u jesenjim (248 mm) i zimskim (243 mm) mjesecima, dok su ljetnji mjeseci najsuviši (68 mm). Količina padavina se smanjuje prema jugoistoku teritorije opštine. Najčešći vjetrovi u Kotoru su jugo koji je topao i vlažan, i bura koja je suv i hladan vjetar koji duva sa sjevera

7. PODACI ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE

Prema karti seizmičke mikrojejonizacije, teren Kotora se nalazi u zoni intenziteta IX stepeni MCS. Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata.

8. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za dobijanje posebnih uslova zaštite životne sredine, investitor se mora obratiti Sekretarijatu za zaštitu prirodne i kulturne baštine Opštine Kotor, radi utvrđivanja mogućih uticaja zahvata na životnu sredinu, a u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu

9. USLOVI ZA PARKIRANJE I GARAŽIRANJE VOZILA

Na parceli obezbijediti jedno parking mjesto za svaku stambenu jedinicu .

10. PRIKLJUČAK NA GRADSKU SAOBRAĆAJNICU ILI JAVNI PUT

Objekat se priključuje na magistralni put Kotor-Risan, prema DUP-u

11. USLOVI ZA UREDJENJE URBANISTIČKE PARCELE

Uredjenje urb. parcele se vrši prema projektu uredjenja terena koji se radi na geodetskoj podlozi u razmjeri 1:200.

Uslovi za ozelenjavanje :

Zelenilo turističkih naselja (apartmani, renta vila i td.)-ZTN- Na površinama planiranim za turizam neophodno je najprije:

- U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- Izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege;
- Sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo;
- Svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje.

Uređenje podrazumjeva:

- o najmanje 40% urb. parcele mora da zauzimaju zelene i slobodne površine,
- o za turističke objekte od 3^a- min. 60m² zelenih i slobodnih površina po ležaju, za objekte sa 4^a-min. 80m² zelenih i slobodnih površina po ležaju i za objekte sa 5^a mora biti min. 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju u objektima,
- o kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtno arhitekture Primorja-za vile ,
- o kod objekata apartmanskog i hotelskog tipa neophodno je da se predvidi prostor za igru djece i miran odmor parkovskog tipa,
- o maksimalno sačuvati postojeće voćnjake i maslinjake kao dio mediteranske poljoprivrede, koja ima značajnu ulogu za razvoj ekoturizma, odnosno, vrhunske turističke ponude. Na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele,
- o prilikom nivelacije terena pratiti prirodnu konfiguraciju ili formirati terase-međe, od suhozida-prirodno lomljenog kamena-na strmim terenima,
- o glavno obilježje pejzaža Primorja su terase, prirodne i antropogene, koje je neophodno sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije,
- o suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpovim zidovima.
- o izbjegavati upotrebu betonskih fabrikata,
- o obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz Linearno zelenilo),
- o planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja,
- o planirati pješačke staze, trgove, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- o u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- o ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.,
- o korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- o za ozelenjavanje objekata –vila, apartmana, hotela preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje.
- o *Krovno zelenilo*-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, navodnjavanje, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran park sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf i td.
- o *Vertikalnim ozelenjavanjem* dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina.Predlaže se da objekat garaže ima žardinjere cijelom površinom, namjenene vertikalnom ozelenjavanju. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenikom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta.
- o posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka. Na jako strmim i skeletnim terenima koristili prekrivače tla i puzavice,

- o predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja zelenih površina,
- o biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- o zadržice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 12-15cm,
- o u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekata, mogući su bazeni , pergole , kolonade, sportski tereni i td.,
- o ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.

12. USLOVI ZA ENERGETSKU EFIKASNOST

Predvidjeti zaštitu objekta od temperaturnih uticaja i buke prema propisima

13. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

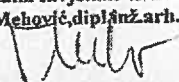
Tehničku dokumentaciju za projektovanje potrebnih instalacija u objektu, izraditi po posebnim tehničkim uslovima nadležnih javnih preduzeća.

14. POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

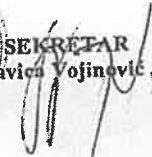
Sastavni dio ovih UT uslova su posebni tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije izdati od strane nadležnih službi , ili prema uslovima predviđenim DUP-om.

- 15 .Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o grad.dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju – idejni odnosno Glavni projekat, u 10 primjeraka (3 u analognom i 7 u digitalnom formatu), kao i izvještaj o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije, saglasno odredbama člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08; 40/10; 34/11; 40/11 i 47/11).

Samostalni savjetnik II za urbanizam
Galib Mehović, dipl.inž.arh.

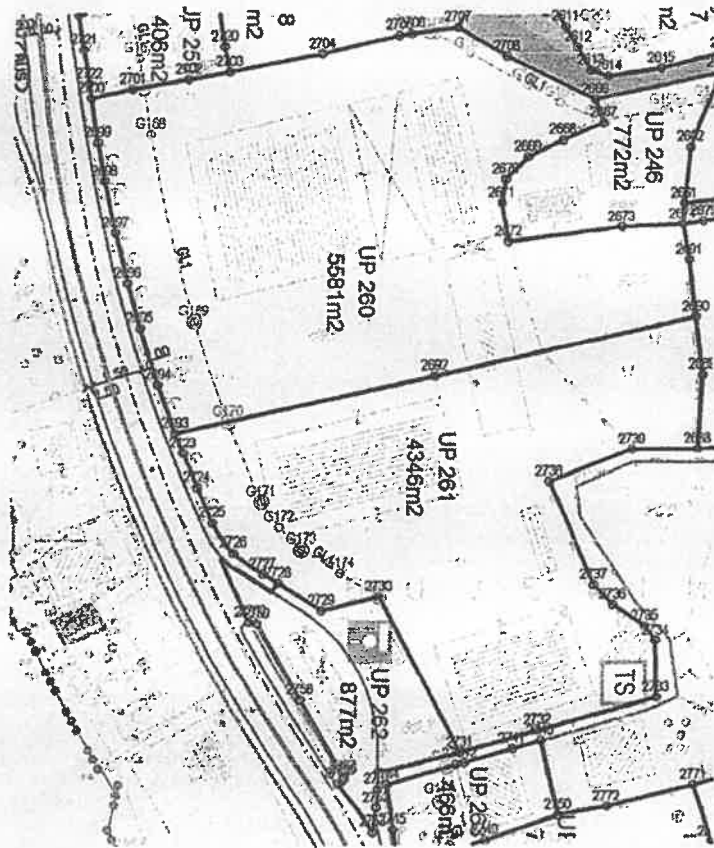


SEKREটার
Slaviča Vojinović, dipl.prav.



DOSTAVLJENO:

1. Imenovanom
2. Ministarstvu održivog razvoja i turizma
3. EP Crne Gore Elektro distribuciji Kotor
4. JP Vodovod i Kanalizacija
5. Sekreterijatz razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj
6. Građevinskoj inspekciji
7. Sekretarijatu 03
8. Arhivi



IZVOD IZ DUAx RISA
LIST: PARCELACIJA
K = 1:1000
23.04.2017.



F. Bilal

72



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UPII br. 1604-449/12
Kotor, 03.05.2012. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114. i 115. Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br. 27/07), čl. 196. ZUP-a ("Sl. list RCG" br. 60/03) i čl. 26. Odluke o lokalnoj upravi ("Sl. list OPŠTINE KOTOR" br. 11/05), rješavajući po zahtjevu Dolgulev Yuri-a i Nedjunarodna gradj.korporacija DOO Herceg Novi u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda poslovnog objekta na kat. par.895/1,895/2 i 900 K.O.Risan I (UP 260 i 261), donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda poslovnog objekta na kat. par. 895/1,895/2 i 900 K.O. Risan I, koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 17. i 18. Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08), odnosno da kvalitet otpadnih voda zadovoljava uslove iz čl. 5. odnosnog Pravilnika.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UPII br. 1604-449/12 od 30.04.2012. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda poslovnog objekta na kat. par. 895/1,895/2 i 900 K.O. Risan I. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati vodonepropusnu septičku jamu sa periodičnim pražnjenjem ili sistem za prečišćavanje otpadnih voda sa ispuštanjem u recipijent sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijatu za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UPII 0303-4552/12 od 25.04.2012. 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. 510-9226777-17.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

Taksa za ovo rješenje je u iznosu od 100,00 eura.

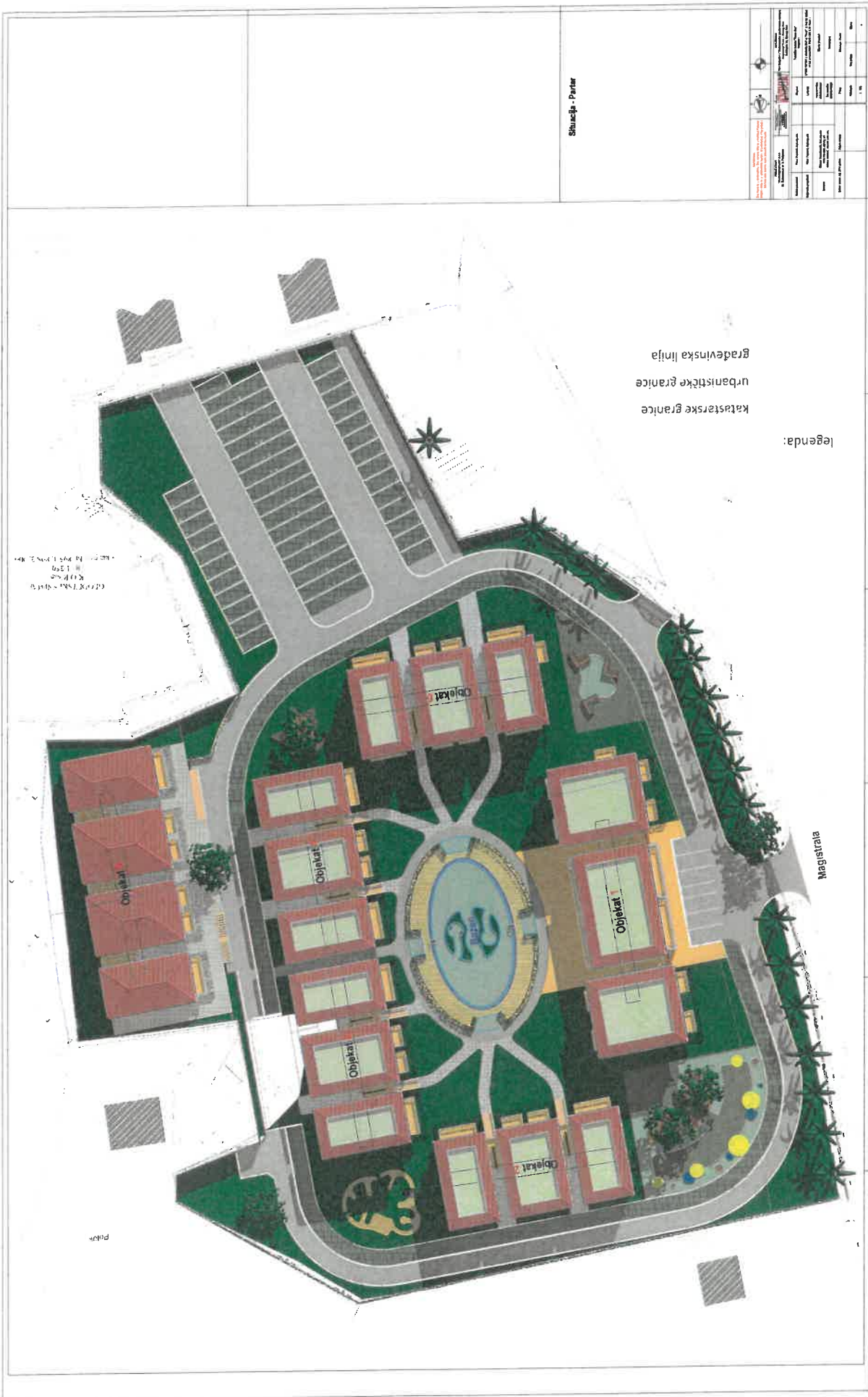
OBRADJIVAČ
Budislav Vasić



Tijana Čadjenović dipl.prav

DOSTAVLJENO:

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



K.O.P. S.P. 1379
 14.01.2012. BR
 14.01.2012. BR

Priloga

Situacija - Parter

legenda:

- katastarske granice
- urbanističke granice
- gradevinska linija

Magistrala

Projekat: _____		Datum: _____	
Ime i Prezime	_____	_____	_____
Titula	_____	_____	_____
Adresa	_____	_____	_____
Telefon	_____	_____	_____
E-mail	_____	_____	_____
Opis objekta	_____	_____	_____
Opis projekta	_____	_____	_____
Opis dokumenta	_____	_____	_____
Opis lokacije	_____	_____	_____
Opis objekta	_____	_____	_____
Opis projekta	_____	_____	_____
Opis dokumenta	_____	_____	_____
Opis lokacije	_____	_____	_____
Opis objekta	_____	_____	_____
Opis projekta	_____	_____	_____
Opis dokumenta	_____	_____	_____
Opis lokacije	_____	_____	_____
Opis objekta	_____	_____	_____
Opis projekta	_____	_____	_____
Opis dokumenta	_____	_____	_____
Opis lokacije	_____	_____	_____



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE**

Broj:UP/I 0303-1929/16
Kotor, 27.09.2019.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, na zahtjev investitora Dolgulev Yury iz Ruske Federacije i „MEĐUNARODNE GRAĐEVINSKO RAZVOJNE KORPORACIJE” d.o.o.Herceg Novi, na osnovu čl.238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br.64/17,44/18,63/18) shodno čl.91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), čl.196 Zakona o opštem upravnom postupku (“Sl.list RCG” br.60/03 i “Sl.list CG” br.32/11) i čl.161 Zakona o opštem upravnom postupku (“Sl.list CG” br.56/14,20/15,40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE
o građevinskoj dozvoli

1.ODOBRAVA SE investitorima Dolgulev Yury iz Ruske Federacije i „MEĐUNARODNOJ GRAĐEVINSKOJ RAZVOJNOJ KORPORACIJI” d.o.o.Herceg Novi, izgradnja turističkog naselja (T2) „RISAN BAY” na kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, koje čine urbanističke parcele UP261 i UP260, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan (“Sl.list CG-opštinski propisi” br.38/11).Turističko naselje čine šest objekata :

- objekat 1 (centralni objekat) sastoji se od 3 lamela, spratnosti P+2 (lamela 1 i 3), odnosno Po+P+2 (lamela 2), gabarita (10,20mx12,0m)+(15,40mx13,0m)+(10,20mx12,0m), bruto površine: P=1670,86 m² (nadzemne etaže)+P=252,98 m² (podrum)
- objekti 2,3,4 sastoje se od 3 lamela, spratnosti P+2, gabarita (6,05mx12,0m)+(25,90mx12,0m)+(6,05mx12,0m), ukupne bruto površine(obj.2,3 i 4): P=2.374,80 m²
- objekat 5 sastoji se od 4 lamela, spratnosti Po+P+2 (lamela 1,3), odnosno Po+P+2 (lamela 2), gabarita (6,05mx12,0m)+(7,90mx13,0m)+(7,90mx12,0m)+(6,40mx12,0m), bruto površine: P=1797,09 m² (nadzemne etaže)+P=677,09 m² (podzemna garaža)
- objekat 6 sastoje se od 3 lamela, spratnosti P+2, gabarita (6,40mx12,0m)+(7,90mx12,0m)+(6,05mx12,0m), ukupne bruto površine: P=856,80 m².

Površine koje nisu sastavni dio objekata: spoljne stepenište:P=250,0 m², bazen: P=160,0 m², dječije igralište P=60,0 m².

2.Radovi na izgradnji turističkog naselja biće izvedeni prema Glavnom projektu turističkog naselja „RISAN BAY”, UP 260 i UP 261, kat.parc.895/1,kat.parc.900 K.O.Risan I, urađenim od strane „MONTENEGRO PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.109/16 od 28.07.2016.god. (vodeći projektant, Petarv Popović,dipl.ing.arh. br.licence 01-25/4)

3.Revizaja Glavnog projekta urađena je od strane „ALL-ING” d.o.o.Kotor, br.144/16 od 19.08.2016.god.

4.Investitor je dužan da u roku od dvije godine od dana izdavanja ovog Rješenja započne izgradnju objekata u protivnom ovo Rješenje prestaje da važi.

5.Investitor je dužan da na mjestu izgradnje objekata istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske.

6.Investitor je dužan da u toku izgradnje objekata odnosno izvodjenja radova, obezbijedi stalan stručan nadzor.

7.Investitor je dužan da sedam dana prije početka izgradnje objekata prijavi radove nadležnom inspeksijskom organu.

8.Investitor je dužan da u roku od dvije godine od dana pravosnažnosti ovog Rješenja završi izgradnju objekata.

9.Investitor je dužan da prije početka korišćenja objekata, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

Obrazloženje

Investitori Dolgulev Yury iz Ruske Federacije i „MEĐUNARODNA GRAĐEVINSKO RAZVOJNA KORPORACIJA” d.o.o.Herceg Novi, podnjeli su zahtjev pod br.0303-1929/16 od 23.09.2016.god. za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog naselja (T2) „RISAN BAY” na urbanističkoj parceli UP261 i na dijelu urbanističke parcele UP260 koje čine kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena slijedeća dokumentacija:

I.Investiciono-tehničku dokumentaciju :

I.0.Knjiga 0:

- Glavni projekat (opšta dokumentacija), turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MONTENEGRO PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.109/16 od 28.07.2016.god.

I.1.Knjiga 1:

- Glavni projekat arhitekture (opšta,tekstualana i numerička dokumentacija), turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MONTENEGRO PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.109/16 od 28.07.2016.god.

1.2.Knjiga 2:

-Glavni projekat arhitekture (grafička dokumentacija), turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MONTENEGRO PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.109/16 od 28.07.2016.god.

1.3.Knjiga 3:

-Glavni projekat konstrukcije - centralni objekat-objekat 1, spratnosti Su+P+2, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „AKVA INŽENJERING” d.o.o. Tivat, br.11/16 od juna,2016.god.

1.4.Knjiga 4:

-Glavni projekat konstrukcije - objekti 2, 3 i 4, spratnosti P+2, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „AKVA INŽENJERING” d.o.o. Tivat, br.11/16 od juna,2016.god.

1.5.Knjiga 5:

-Glavni projekat konstrukcije – objekat 5, spratnosti Su+P+2, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „AKVA INŽENJERING” d.o.o. Tivat, br.11/16 od juna,2016.god.

1.6.Knjiga 6:

-Glavni projekat konstrukcije – objekat 6, spratnosti P+2, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „AKVA INŽENJERING” d.o.o. Tivat, br.11/16 od juna,2016.god.

1.7.Knjiga 7:

-Glavni projekat hidrotehničke instalacije, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MONTENEGRO PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.109/16 od 28.07.2016.god.

1.8.Knjiga 8:

-Glavni projekat elektroinstalacija jake struje, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE” d.o.o. Podgorica, br.143-1/16 od 09.08.2016.god.

1.9.Knjiga 9:

-Glavni projekat elektroinstalacija jake struje-uređenje terena, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE” d.o.o. Podgorica, br.143-1/16 od 09.08.2016.god.

1.10.Knjiga 10:

-Glavni projekat slabe struje (opšta, tekstualna, numerička dokumentacija, grafička dokumentacija objekti 1,2,3 i 4), turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MM PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.28/07/16 od 28.07.2016.god.

1.11.Knjiga 11:

-Glavni projekat slabe struje (grafička dokumentacija objekti 5 i 6), turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MM PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.28/07/16 od 28.07.2016.god.

1.12.Knjiga 12:

-Glavni projekat uređenja terena-faza saobraćaj, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „ZD PROJEKT” d.o.o. Podgorica, od jula,2016.god.

1.13.Knjiga 13:

-Glavni projekat uređenja terena-pejzažna arhitektura, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „VERDE PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.01-58 od 12.07.2016.god.

1.14.Knjiga 14:

-Glavni projekat mašinske instalacije, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „STUDIO K” d.o.o. Podgorica, br.192/16 od 22.07.2016.god.

1.15.Knjiga 15:

-Glavni projekat bazenska instalacija i oprema, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „STUDIO K” d.o.o. Podgorica, br.192/16 od 22.07.2016.god.

1.16.Knjiga 16:

-Glavni projekat liftovsko postrojenje-objekat 1, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „STUDIO K” d.o.o. Podgorica, br.190/16 od 22.07.2016.god.

1.17.Knjiga 17:

-Glavni projekat zaštite od požara, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „PREV&ING” d.o.o. Podgorica, br.227/16 od 22.07.2016.god.

1.18.Knjiga 18:

- Elaborat energetske efikasnosti, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MONTENEGRO PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.109/16 od 28.07.2016.god.

Vrijednost investicije je 2. 714 476,66 €(objekti) + 36.194,33 €(bazen).

2.Revizija Glavnog projekta, urađena od strane „ALL-ING” d.o.o.Kotor, br.144/16 od 19.08.2016.god.

3. Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-4552/12 od 25.04.2012.god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističko naselje - T2 na lokalitetu koji čine UP 260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan ("Sl.list CG-opštinski propisi" br.38/11) koje se sastoje od kat.parc.895/1,895/2 i 900 K.O.Risan I.
4. Dokaz o vlasnosti -Prepis lista nepokretnosti broj 217, kao dokaz vlasnosti, izdat od strane Uprave za nekretnine CG, Područna jedinica Kotor, pod br.106-956-10672/2019 od 16.09.2019.god. za kat.parc.900 K.O.Risan I, na ime vlasnika Dolgulev Yury iz Ruske Federacije.
5. Dokaz o vlasnosti -Prepis lista nepokretnosti broj 104, kao dokaz vlasnosti, izdat od strane Uprave za nekretnine CG, Područna jedinica Kotor, pod br.106-956-10670/2019 od 16.09.2019.god. za kat.parc.895/1 K.O.Risan I, na ime vlasnika „MEĐUNARODNE GRAĐEVINSKO RAZVOJNE KORPORACIJE" d.o.o.Herceg Novi.
6. Izjava (Saglasnost), broj UZZ broj 867/2016, ovjerena kod notara Branke Kaščelan od 06.10.2016.god., kojom Plavša Radojka i Plavša Stevan, zastupan preko punomoćnika Plavše Radojke, (davaoci saglasnosti), kao sukorisnici za po ½ idealnog djela na kat.parc.895/2 K.O.Risan I (LN broj 319), koja je sastavni dio urb.parcele 260 u okviru DUP-a Risan, saglasni su da d.o.o. „Medunarodna građevinska razvojna korporacija" Herceg Novi, kao vlasnik kat.parcele 895/1 K.O.Risan I (LN broj 104), a koja ulazi u sastav urb.parcele 260 u okviru DUP-a Risan, mogu u okviru granica svoje kat.parcele 895/1 K.O.Risan I izgraditi objekte do punog dopuštenog koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti propisanih DUP-om Risan za urb.parcelu 260, na minimalnoj udaljenosti 3m od granica kat.parcele 895/2 K.O.Risan I.
7. Izjava (Saglasnost), broj UZZ broj 868/2016, ovjerena kod notara Branke Kaščelan od 06.10.2016.god., kojom d.o.o. „Medunarodna građevinska razvojna korporacija" Herceg Novi, koju zastupa izvršni direktor Iurii Dolgulov (davalac saglasnosti), kao vlasnik kat.parcele 898/2 K.O.Risan I (LN broj 104), a koja čini sastavni dio urb.parcele 246 u okviru DUP-a Risan, da je saglasan da Plavša Radojka i Plavša Stevan, kao sukorisnici za po ½ idealnog djela na kat.parc.895/2 K.O.Risan I (LN broj 319), koja je sastavni dio urb.parcele 246 u okviru DUP-a Risan, mogu u okviru granica svoje kat.parcele 898/1 K.O.Risan I, izgraditi i rekonstruisati objekte do punog dopuštenog koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti predviđenih DUP-om Risan za UP 246.
8. Sporazum, broj Uzz broj 866/2016, ovjeren kod notara Branke Kaščelan od 06.10.2016.god., zaključen između Plavša Radojke i Plavša Stevana i d.o.o. „Medunarodna građevinska razvojna korporacija" Herceg Novi, kojim stranke utvrđuju uzajamna prava i obaveze prilikom izgradnje odnosno rekonstrukcije objekata na urb.parcelama UP260 i UP 246 u okviru DUP-a Risan.
9. Kopija katastarskog plana za kat.parc.895/1,900 K.O.Risan I.
10. Ugovor o naknadi za uređenje gradsko-građevinskog zemljišta sa Direkcijom za uređenje i izgradnju Kotora br 02 - 3587 od 16.09.2019.god. na iznos od 329.441,03 €. .god.
11. Saglasnost J.P. Vodovod i kanalizacija –Kotor broj 4577/1 od 28.11.2016 .god.
(produžen rok važenja saglasnosti 18.09.2019.god.).
12. Vodna saglasnost br.UP/I br. 1604 –2339/16 od 08.12.2016.godine.
13. Protivpožarna saglasnost br.30- UP I- 228/19 - 3698/2 od 13.08.2019. god.

14. Dokaz da je na ime doprinosa za Regionalni vodovod J.P. "Crnogorsko primorje" Budva uplaćeni znos od 47.595,04 € (potvrda br.19-3129/1 od 27.09.20219.god. data od strane Regionalni vodovod J.P. "Crnogorsko primorje" Budva za uplaćen iznos od 38.076,03 €, potvrda br.0402-14113/1 od 27.09.20219.god. data od strane Sekretarijata z alokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor za uplaćen iznos od 9.519,01 €).
15. Polisa za osiguranje od odgovornosti „SAVA MONTENEGRO” A.D. Podgorica, broj polise: POL-00109887 od 17.09.2019.god. za osiguranika Dolgulev Yury iz Ruske Federacije.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno priloženoj projektnoj dokumentaciji, dostavljenoj dokumentaciji i utvrđenom činjeničnom stanju, a na osnovu čl.238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17 od 08.10.2017.god.) shodno čl.91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), donijeto je rješenje kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja može se uložiti žalba Glavnom administratoru opštine Kotor u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi preko ovog Organa i taksira sa 5,00 € a.t.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
ZA GRAĐEVINARSTVO

Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.



OVLAŠĆENO LICE
PRESJEDNIK OPŠTINE KOTOR,

Željko Aprčević, dipl.prav.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
ZA PRAVNA PITANJA,

Jelena Perović Samardžić, dipl.prav.

DOSTAVLJENO:

1. Investitoru
2. Direktorat za inspeksijske poslove i licenciranje-Direkcija za inspeksijski nadzor za južni region
3. Sekretarijatu 03
4. Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora
5. Direkciji za nektrenine CG-Područna jedinica Kotor
6. Arhivi



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE**

Broj: UP/I 03-333/20-172
Kotor, 04.03.2020.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, na zahtjev „RISAN BAY” d.o.o. Podgorica, čl.238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br.64/17,44/18,63/18,11/19) shodno čl.98 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) i čl.18 ZUP-a (“Sl.list CG” br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

1.Tačka 1. u Rješenju o građevinskoj dozvoli br.UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019.god., mijenja se i glasi:

„ 1.ODOBRAVA SE investitoru „RISAN BAY” d.o.o.Podgorica, izgradnja turističkog naselja (T2) „RISAN BAY” na kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, koje čine urbanističke parcele UP261 i UP260, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan (“Sl.list CG-opštinski propisi” br.38/11).Turističko naselje čine šest objekata :

- objekat 1(centralni objekat) sastoji se od 3 lamela, spratnosti P+2 (lamela1i3), odnosno Po+P+2(lamela2), gabarita (10,20mx12,0m)+(15,40mx13,0m)+(10,20mx12,0m), bruto površine: P=1670,86 m² (nadzemne etaže)+P=252,98 m²(podrum)
- objekti 2,3,4 sastoje se od 3 lamela, spratnosti P+2 , gabarita (6,05mx12,0m)+(25,90mx12,0m)+(6,05mx12,0m), ukupne bruto površine(obj.2,3 i 4): P=2.374,80 m²
- objekat 5 sastoji se od 4 lamela, spratnosti Po+P+2 (lamela1,3), odnosno Po+P+2(lamela2), gabarita (6,05mx12,0m)+(7,90mx13,0m)+(7,90mx12,0m)+(6,40mx12,0m), bruto površine:P=1797,09m²(nadzemne etaže)+P=677,09 m²(podzemna garaža)
- objekat 6 sastoje se od 3 lamela, spratnosti P+2 , gabarita (6,40mx12,0m)+(7,90mx12,0m)+(6,05mx12,0m), ukupne bruto površine: P=856,80 m².

Površine koje nisu sastavni dio objekata: spoljne stepenište:P=250,0 m², bazen:P=160,0 m², dječije igralište P=60,0 m². ”

2.Sve ostale odredbe Rješenja o građevinskoj dozvoli br.UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019.god., ostaju na snazi.



3.Ovim Rješenjem zamjenjuje se Rješenje br.UP/I 0303-1861/19 od 23.10.2019.god

Obrazloženje

„RISAN BAY” d.o.o. Podgorica, podnio je zahtjev pod br. 03-333/20-172 od 14.02.2020.god. za promjenu imena Investitora u Rješenju o građevinskoj dozvoli br.UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019.god. kojim se odobrava izgradnja izgradnja turističkog naselja (T2) na kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I.

Uz zahtjev je dostavljeno:

- List nepokretnosti 920-prepis od 14.02.2020.god. za kat.parc.895/1,898/2 K.O.Risan I, na ime vlasnika „RISAN BAY” d.o.o.Podgorica.
- List nepokretnosti 217 -prepis od 14.10.2019.god. za kat.parc.900 K.O.Risan I, na ime vlasnika „RISAN BAY” d.o.o. Podgorica.
- Rješenje o građevinskoj dozvoli br.UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno priloženoj projektnoj dokumentaciji i utvrđenom činjeničnom stanju, a na osnovu čl.98 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), donijeto je rješenje kao u dispozitivu.

UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba žalba Glavnom administratoru opštine Kotor u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi preko ovog Organa i taksira sa 5,00 € a.t.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
ZA GRAĐEVINARSTVO

Dušanika Petrović, dipl.ing.građ.



OVLAŠĆENO LICE
PRESJEDNIK OPŠTINE KOTOR,

Željko Aprčević, dipl.prav.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
ZA PRAVNA PITANJA,

Jelena Perović Samardžić, dipl.prav.

DOSTAVLJENO:

1. Investitoru
2. Uprava za inspekcijske poslove -Građevinskoj inspekciji
3. Sekretarijatu 03
4. Direkcija za nektrenine CG-Područna jedinica Kotor
5. A r h i v i



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO I PROSTORNO PLANIRANJE

Broj: UP/I 0303-1929/16-1
Kotor, 04.03.2020.godine

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, postupajući po službenoj dužnosti vrši ispravku greške u Rješenju o građevinskoj dozvoli, broj UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019.godine, izdatim od strane ovog Sekretarijata, na osnovu člana 26., stav 1. Zakona o upravnom postupku («Sl.list RCG» br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), a u vezi sa članom 161. ZUP-a («Sl. list CG», broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

ZAKLJUČAK
o ispravci greške

- 1. ISPRAVLJA SE** greška u Rješenju o građevinskoj dozvoli, broj UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019.godine, na način da se u stavu 8.dispozitiva Rješenja, riječi»u roku od dvije godine«, brišu i zamjenjuju riječima »u roku od tri godine«.
2. Ispravka greške u Rješenju citiranom u tački 1. Zaključka proizvodi pravno dejstvo od dana od kada proizvodi pravno dejstvo Rješenje o građevinskoj dozvoli, broj UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019.godine, koje se ispravlja.
3. Bilješka o ispravci greške upisaće se u izvorniku Rješenja o građevinskoj dozvoli, broj UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019.godine.

OBRAZLOŽENJE

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, konstatuje da je načinjena tehnička greška u Rješenju o građevinskoj dozvoli, broj UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019.godine.

Ispravka greške se vrši na način da se u stavu 8.dispozitiva Rješenja, riječi »u roku od dvije godine«, brišu i zamjenjuju riječima »u roku od tri godine«.

Greška se ispravlja na način kako je opisano u dispozitivu Zaključka i proizvodi pravno dejstvo od dana od kada proizvode dejstvo Rješenje o građevinskoj dozvoli, broj UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019.godine.

Shodno članu 26., stav 1. ZUP-a, odlučeno je kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Zaključka može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana od dana prijema preko ovog Sekretarijata, taksirana sa 5,00 € a.t.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.

**OVLAŠĆENO LICE
PREDSJEDNIK OPŠTINE KOTOR**

Željko Aprcović, dipl.pravnik

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Jelena Perović Samarđžić, dipl.pravnica



DOSTAVLJENO:

1. Podnosiocu zahtjeva
2. U dosije predmeta
3. Arhivi