

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

**INVESTITOR: „CG HOTEL” d.o.o. - TIVAT**

**OBJEKAT: HOTELSKI KOMPLEKS VISOKE KATEGORIJE**

**LOKACIJA: KOTOR**

**Maj 2021. god.**

---

## 1. OPŠTE INFORMACIJE

### *Podaci o nosiocu projekta:*

Nosilac projekta: **„CG HOTEL” d.o.o. - Tivat**

Odgovorno lice: **Milić Peković, Izvršni direktor**

PIB: **03147045**

Kontakt osoba: **Milić Peković**

Adresa: **Palih boraca br. 19B, 85320 Tivat**

Broj telefona: **+382 67 262 279**

e-mail: **milic@madok.me**

### *Podaci o projektu*

Pun naziv projekta: **HOTELSKI KOMPLEKS VISOKE KATEGORIJE**

Lokacija: **KOTOR**

---

## 2. OPIS LOKACIJE

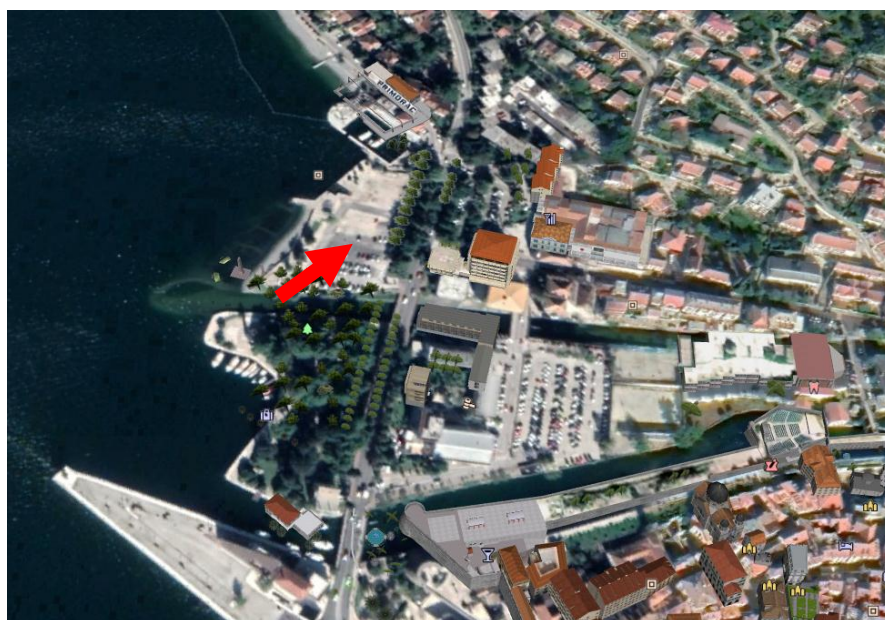
Lokacija na kojoj se planira izgradnja turističkog kompleksa visoke kategorije nalazi se u Kotoru između magistralnog puta M27 Risan-Budva, korita rijeke Škurde i morske obale, odnosno na urbanističkoj parceli UP 21 koju čine katastarske parcele br. 2440/1 i 2440/2, KO Dobrota I, u zahvatu DSL „Sektor 15” Sveti Matija ušće Škurde u Kotoru, PUP-a Kotor („Sl. list CG”, br. 95/20) i PPPN-za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG”, br. 56/18).

Parcela zahvata površinu nepravilnog oblika ukupne površine od 7.475 m<sup>2</sup>.

Položaj lokacije objekta u Kotoru prikazan je na slici 1, dok je na slici 2. prikazana lokacija objekta sa užom okolinom.



Slika 1. Položaj lokacije objekta u Kotoru (označen strelicom)



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

---

Lokacija objekta se nalazi u zoni između Starog grada i naselja Dobrota na koti od oko 2 mm. Teren lokacije je ravan betonska površina na kojoj se nalazi parking.

U morfološkom pogledu područje lokacije objekta pripada samom priobalnom dijelu.

Dominantni morfološki oblici u široj okolini lokacije su svakako Kotorski zaliv, zatim strme stjenovite padine Vrmca i Kotorskih strana, koje su izgrađene od karbonatnih stijena, a blaže nagnute padine od flišnih sedimenata.

Geološku građu posmatranog terena izgrađuju sedimenti trijaskе, jurske, kredne, kredno-paleogene i kvartarne starosti.

Hidrogeološka svojstva terena, karakteriše u suštini dio zone dreniranja podzemnih voda velikih, karstnih slivnih područja Orjena i Lovćena. Podzemne vode iz ovih slivova se generalno kreću centrikinalno prema Bokokotorskom zalivu.

Prema karti seizmike regionalizacije teritorije Crne Gore (B. Glavatović i dr. Titograd, 1982.) posmatrano područje, kao i cijelo Crnogorsko primorje pripada zoni sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta 9° MCS skale.

Kao posledica vrlo složenog geološkog sastava, litološke osnove, reljefa i klime na širem području Kotora formiralo se nekoliko tipova zemljišta među kojima dominiraju smeđa zemljišta-distrični kambisol, rendizna, aluvijalni-fluvisol i antropogena zemljišta.

U hidrografskom pogledu, sa južne strane lokacije protiče rijeka Škudra, a sa zapadne strane nalazi se more.

Područje Kotora karakteriše toplo i suvo ljeto, a blaga i vlažna zima. Prosječna godišnja temperatura iznosi 15,2°C. Najtopliji mjesec je jul sa prosječnom temperaturom vazduha 25°C, a najhladniji januar sa prosječnom temperaturom vazduha 7,4°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 najsuvlji (68 mm). Najčešći vjetrovi su jugoistočni i sjeverni vjetar (bura).

U periodu od polovine maja do sredine oktobra temperature mora dostižu vrijednost iznad 18°C, što omogućava kupališnu sezonu u trajanju od čak 144 dana.

U okolini predmetne lokacije u gradskom dijelu uglavnom rastu brojne dekorativne biljne vrste poput palmi (*Arecaceae ili Palmae*), mangolija (*Magnolia sp.*), borova (*Pinus sp.*), oleandra (*Nerium oleander*), i sl.

Područje lokacije pripada Kotorsko-Risanskom zalivu koji je stavljeno pod zaštitu 1979. godine („Sl. list SRCG”, br. 17/79, opštinski propisi), a iste godine područje je upisano u UNESCO listu svjetske prirodne i kulturne baštine.

U blizini lokacije nalazi se Stari grad Koror koji je dio Svjetske baštine UNESCO-a, u kome se nalazi veliki broj zaštićenih kulturno-istorijskih objekata.

Uže okruženje lokacije objekta pripada naseljenom području u kome se u toku turističke sezone, broj posjetilaca enormno povećava, posebno zbog Starog grada Kotora i njegovih znamenitosti.

U okolini lokacije uglavnom se nalaze turistički, poslovni i stambeni objekti.

Prilaz lokaciji objekta je omogućen sa istočne strane sa magistralnog puta M27, Budva - Risan.

Od infrastrukturnih objekata na lokaciji i njenoj okolinie pored prilaznih saobraćajnica, postoji elektroenergetska mreža, vodovodna i kanalizaciona mreža i TT mreža.

### 3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, Investitoru su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 03-333/20-17853 od 28. 01. 2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotelsko turistički sadržaji, odnosno hotelski kompleks visoke kategorije na urbanističkoj parceli UP 21 koju čine katastarske parcele br. 2440/1 i 2440/2, KO Dobrota I, u zahvatu DSL „Sektor 15” Sveti Matija ušće Škurde u Kotoru, PUP-a Kotor („Sl. list CG”, br. 95/20) i PPPN-za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG”, br. 56/18).

Urbanističko tehnički uslovi dati su u prilogu I.

Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri Idejnog rješenja objekta su prikazani u tabeli x.

**Tabela 1.** Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri Idejnog rješenja objekta

	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	BGRP (m <sup>2</sup> )	Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	Spratnost	Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti	BGP
Zadato	7.475	13.529,75	3.737,50	P+2+Pk/Ps	1.81	50 %	/
Ostvareno	/	13.427,70	3.670,90	P+2+Ps	1.80	49 %	18.500,80

Podloge korištene za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja su: Urbanističko tehnički uslovi, Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-713/2020-3 od 04.01.2021. god. za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta, izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor (sastavni dio UTU), Geodetska podloga i Projektni zadatak Investitora.

#### ***Koncept***

Na slobodnom neizgrađenom zemljištu na lokaciji bivši „URC” (UP21) predviđena je izgradnja hotelskog kompleksa visoke kategorije, uređenje javnog hotelskog kupališta i izgradnja šetališta - „lungo mare” na prostoru između hotela i kupališta uz obalu rijeke Škurde do postojećeg mosta.

Površina parcele kompleksa hotela iznosi 7.475,0 m<sup>2</sup>, u okviru koje je planirana izgradnja objekta maksimalne spratnosti P+2+Pk (P+2+Ps, gde je Ps - povučena zadnja etaža površine maks. 80% od etaže ispod), BGRP=13.427,7 m<sup>2</sup>.

Građevinska linija objekta je postavljena na udaljenosti 12,0 m od magistralnog puta M27; 10,0 m od sjeverozapadne i jugozapadne granice i 5,0 m od granice kompleksa prema rijeci Škurdi. Podzemna regulacija - gabarit može da zauzme cjelokupnu zonu građenja.

Maketa objekta na lokaciji prikazana je na slici 3 i 4.

Koncept je uslovljen položajem lokacije, koje je sa jedne strane oivičena ulicom, a sa druge uživa vizuru ka moru. Poštujući urbanističke, ali i ambijentalne uslove objekat je riješen kao volumen konstantne visine sa ujednačenom matricom otvora na fasadi.

Javni prostori hotela (restoran sa pripadajućom terasom, lobi, kongresna sala) nalaze se na prizemlju i orijentisani su ka moru. Poslovni prostori su orjentisani ka ulici, čime dopunjuje sadržaj prostora u kome se nalaze. Na ovaj način, prizemlje objekta je u stalnoj interakciji sa korisnicima javnog šetališta i nije podređeno isključivo korisnicima hotela.

Na gornjim etažama se nalaze smještajne jedinice, kao i wellness-spa sadržaji.



**Slika 3.** Maketa objekta (pogled sa mora)



**Slika 4.** Maketa objekta (pogled sa ulice)

### ***Oblikovanje***

Predloženi arhitektonski pravac ima za cilj da sačuva autentičnu arhitekturu Kotora, prilagođavajući se i unaprijeđujući postojeći pejzaž. U ovakvom kontekstu, na izuzetno delikatnoj poziciji projektovan je gradski hotel koji poštuje okolnu arhitekturu (duh mjesta).

Arhitektonski jezik je usklađen sa vremenom u kom se živi, bez težnje da parira jedinstvenoj kotorskoj baštini nastaloj kroz vjekove. Izraz predmetnog rješenja u sebi nosi savremene interpretacije određenih tradicionalnih elemenata koji daju pečat arhitekturi koja treba da svjedoči o vremenu u kom nastaje.

Za materijalizaciju objekta se koriste tradicionalni materijali poput kamena i maltera, kao i komplementarni savremeni materijali. Horizontalna projekcija objekta riješena je po klasičnom principu zgrade plana latiničnog slova U. Ulični front ima konstantnu matricu, dok front ka moru je razbijen zelenomoazom.

Fasada objekta ima karakterističnu matricu, zasnovanu na portalima i karakterističnim, profilisanim stubovima. Kontinualne terase unaprijeđuju komfor i sadržaj smještajnih jedinica.

### ***Funkcija***

Planirana namjena turističkog objekta je hotel visoke kategorije (5\*).

Ulazna zona, osim centralne pozicije koju zauzima, naglašena je i markizom koja obezbjeđuje nesmetano i komforno isključenje sa saobraćajnice i pristup objektu.

Odmah nakon ulazne zone kojoj pripada recepcija sa svim pratećim sadržajima, kompletan prostor prizemlja je praktično podijeljen u tri cjeline: centralna, otvorena lobi zona, zatim kongresna sala sa executive lounge-om i biznis centrom u jednom krilu objekta i restoranom u drugom krilu objekta.

Uz ulični front, kompletan trakt lijevo od ulaza, predviđen je za komercijalne sadržaje. Na nivou prizemlja su i dva bloka toaleta u različitim segmentima objekta, kako bi opslužila potrebe za sve korisnike kako unutrašnjeg, tako i spoljašnjeg prostora - hotelske terase/bašte.

Na prvom, drugom i povučenom spratu razvijaju se hotelske jedinice različite tipologije. Na prvom spratu je osim hotelskih jedinica planiran i spa centar. Spa je pozicioniran u centralnom dijelu objekta, pruža se longitudinalno duž fasade sa vizurama orjentisanim ka moru. U sklopu spa centra predviđen je unutrašnji bazen. Spa centar ima ekstenziju u vidu otvorene terase, koja se takođe prostire paralelno sa fasadom i na koju se vezuje otvoreni infinity bazen dimenzija 10 x 20 m. Zona između otvorene terase i objekta oplemenjena je zelenilom, kako u funkciji ugodnog ambijenta, tako i u funkciji vizuelne i funkcionalne distance prema sobama koje su u neposrednom kontaktu sa istim.

Ukupan broj ključeva iznosi 120 različitih tipologija soba i apartmana.

Sve sobe i apartmani imaju obezbijeđen izlaz na terasu. Izuzetak je samo 8 jedinica, gdje je prioritet dat estetskom identitetu objekta. Na povučenoj etaži sobe uživaju pogled na zelene terase.

Objekat ima i dvije podzeme etaže, gdje su smješteni parking prostori, ali i sve servisne i prateće prostorije neophodne za funkcionisanje hotela.

Sve smještajne jedinice (sobe i apartmani) odgovaraju kategoriji hotela 5+\*, sa pojedinačnim obračunom površina prikazanim na grafičkim priložima u Idejnom rješenju, dijelu tehničke dokumentacije Arhitektura (vidjeti osnove).

Kolski pristup objektu obezbijeđen je iz pravca magistralnog puta M27, Budva-Risan, gdje se formira markiza kako bi se omogućio nesmetani pristup hotelu.

Saobraćajnice u garaži su širine 5,5 m, odnosno 6 m. Sve vertikalne komunikacije vode do garaže.

U podzemnim etažama smješteni su i BOH, tehnike, BOH kuhinje i sl.

Ukupan ostvareni broj parking mjesta vozila u garaži je 97 (7 pm/1000 m<sup>2</sup>), od toga je 5 mjesta za lica smanjene pokretljivosti (cca 5%).

Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 2.

**Tabela 2.** Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m <sup>2</sup> ]	
		Neto	Bruto
1.	Podrum -2	1.449,50	1.617,30
2.	Podrum -1	4.151,90	4.420,20
3.	Prizemlje	3.386,60	3.671,00
4.	I sprat	3.103,50	3.509,40
5.	II sprat	2.597,50	2.914,00
6.	III sprat	2.182,00	2.369,00
<b>UKUPNO:</b>		<b>16.871,00</b>	<b>18.500,90</b>

Ukupna neto površina objekta je 16.871,00 m<sup>2</sup> a bruto 18.500,90 m<sup>2</sup>.

### ***Konstrukcija i materijalizacija***

Konstruktivni sklop objekta je armirano-betonski skelet u kombinaciji sa AB platnima, u okviru kojeg su smještena jezgra vertikalne komunikacije sa stepeništem i liftovskim oknima. Konstruktivni raster varira kao prilagođen funkcionalnoj šemi objekta, s tim da osnovni raster predstavlja konstruktivni modul 8x8 m.

Materijalizacija fasade koncipirana je u par materijala, autohtoni kamen, malter, staklena zid zavjesa u varijanti sa niskoemisionim staklom u dvostrukom paketu i u tamnom tonu, kao i čelik tamne boje.

Ispunu AB skeletne konstrukcije čini porobeton blok tipa Ytong, d=20 cm.

Zeleni krov je opremljen drenažnim slojem, i odgovarajućom podlogom za zeleni zasad.

Parterno uređenje predviđa zastor kamenih ploča koji prati logiku, savremene principe i visoki standard uređenja kada su u pitanju objekti visoke kategorije.

---

U smještajnim jedinicama su predviđeni pregradni gips-karton zidovi tipa Knauf W112, d=12,5 cm. Između susjednih jedinica, kao i između smještajnih jedinica i spoljnih zajedničkih komunikacija je primijenjen gips-karton zid tipa Knauf W115W, d=21,5 cm. Zvučna izolacija pregradnih zidova i zidnih površina prema komunikacijama je kamena mineralna vuna d=7,5 cm, a izolacija podova su ploče kamene mineralne vune d=3 cm.

Površine plafona, zatim zidanih i betonskih zidova i stubova se obrađuju u produžnom malteru.

Površine plafona u hodnicima i sobama kao i javnim prostorima hotela su spuštene plafoni urađeni gips kartonom.

Završna obrada svih plafonskih i zidnih površina je disperziona boja na gletu, osim parcijalne primene zidne keramike u prostorijama centralne kuhinje, toaleta i kupatila.

Podne obloge su parket debljine od 1,4 do 2,2 cm, itison i/ili protivklizna granitna keramika d=1 cm u vlažnim prostorijama i zajedničkim komunikacijama, na plivajućoj cem. košuljici d=6-7 cm.

### ***Prateće instalacije***

U objektu su predviđene sve vrste instalacija koje zahtijeva predviđeni standard objekta 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 Kotor, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormara objekta.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA) u kontejnerskoj izradi, koji će biti smješten u zasebnom prostoru na nivou garaže. U slučaju da važni potrošači u objektu ostanu bez napona spoljašnje mreže, automatski se vrši prebacivanje tereta mreža-agrega.

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: SKS sistem; IP videointerfonski sistem; sistem video nadzora; sistem distribucije TV signala; sistem ozvučenja; sistema detekcije i dojava požara; sistem CO detekcije u garaži, protivprovalni sistem i SOS sistem.

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

- grijanje i klimatizacija soba i apartmana.
- ventilacija kuhinje i sanitarnih prostorija 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 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 „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. - 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.



---

Vodovodna mreža mora biti hidraulički ispitana. Ispitivanje se vrši prije postavljanja toplotne izolacije, a može se vršiti i po sekcijama.

Za potrebe gašenja požara predviđena je posebna vodovodna mreža, prema Elaboratu za gašenje požara.

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

Sanitarne vode će se iz svih sanitarnih uređaja odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu. Priključak će biti urađen preko novoprojektovan šahte koja će se nalaziti na trotoaru.

Nakon završetka radova na montaži kanalizacije, vrši se njeno ispitivanje na prohodnost i vodopropustljivost, a nakon montaže sanitarnih uređaja i provjera funkcionalnosti.

Vode iz huhinje prije upuštanja u kanalizacionu mrežu prolaziće kroz mali huhinjski separator radi njihovog odmašćivanja.

Vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u kanalizacioni sistem propuštaju se kroz separator gdje se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

Atmosferske vode sa krova objekta, pomoćnu olučnih cijevi se skupljaju i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno odvođe u uličnu kanalizaciju.

### ***Uređenje terena***

Pejzažno uređenje okoline hotela, parterno rješenje i uređenje terasa je planirano tako da omogući da se objekat inkorporira u okolno prirodno tkivo, uprkos svojim značajnim dimenzijama.

Projektovane forme ozelenjenog partera prate moderni arhitektonski izraz objekta. Izbor vegetacije prilikom uređenja partera i cjelokupno hortikulturno rješenje se oslanja na autohtoni pejzažni izraz Boke Kotorske. Zato se projektom planira da značajni gabariti hotela budu redefinisani horizontalnim razbijanjima na terase koje bi svojim ozelenjenim površinama bile u dijalogu sa dominantama okolnog pejzaža, tj. horizontalnim terasama kultivisanog pejzaža. To je bio razlog za projektovanje bogato ozelenjenih terasa hotela, kao i krovova prekrivenih zelenim travnatim površinama. Zadržana su sva postojeća stabla na predmetnoj lokaciji i ista aktivno učestvuju u estetici i atmosferi novoprojektovanog prostora i objekta.

Pješačka staza koja vodi od strane Starog grada, nastavlja se kroz predmetnu lokaciju i omogućava cirkularno kretanje oko objekta koje vodi do gradske plaže i time valorizuje ovaj prostor koji je danas u potpunosti izgubio svoju funkciju. Parterno rješenje uz samu morsk obalu oblikovano je tako da praktično navodi korisnika - šetača da se u tom prostoru zadrži.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu II.

### ***Otpad***

Otpad se javlja u fazi izgradnje i eksploatacije objekta.

U fazi izgradnje objekata kao otpad javlja se materijal od iskopa i građevinski otpad.

Materijala od iskopa pokrivenim kamionima nadležno preduzeće će transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.

Grđevinski otpad će se sakupljati, a nadležno preduzeće će ga takođe transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.

U toku eksploatacije objekta nastaje komunalni otpad.

Privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom.

---

#### 4. KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA 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 tom 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 kompleksa visoke kategorije u Kotoru 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, kao i uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, kao i uslijed transporta materijala od iskopa.

Pošto se lokacija nalazi u gradskoj zoni i blizu rijeke Škudre i mora, prilikom izgradnje objekta mora biti podignut zastor koji će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.

Imajući u vidu da 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.

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

Uticaj eksploatacije objekta na vode i more neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštati kroz separator gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva i ulja).

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 promjen topografije lokalnog terena.

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 nije velika.

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

Izgradnja i eksploatacija objekta 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

Značajnih uticaja pri realizaciji i eksploataciji projekta na životnu sredinu neće biti.

Međutim, uticaji koji se mogu javiti, ispoljavaju se u okviru dva tipa, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica izgradnje objekta i po prirodi su većinom privremenog karaktera. Ovi uticaji nastaju kao posljedica prisustva ljudi, građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova.

Negativne posljedice se prvenstveno javljaju, kao rezultat iskopa određene količine materijala, transporta, ugrađivanja građevinskog materijala, kao i trajnog zauzimanja slobodnog prostora.

Turističkog kompleksa visoke kategorije spada u takvu vrstu objekata koja u toku eksploatacije, odnosno u svom svakodnevnom radu neće značajnije ugroziti stanje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije.

Pošto projekat podrazumijeva izgradnju objekta određenih gabarita doći će do određene izmjene postojeće lokalne topografije, i zauzimanja zemljišta.

Tokom izgradnje objekata, 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 objekata, 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 elektromagnetnog zračenja neće biti.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada automobilskih motora koji dolaze/ odlaze do/od garaže, 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, voda i mora.

Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode upuštaju u gradsku fekalnu kanalizaciju, dok će se vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštati kroz separatore gdje će se vršiti njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

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.

Na predmetnoj lokaciji, ne postoje zaštićene ili osjetljive vrste faune i flore, koja mogu biti ugrožene realizacijom projekta.

Na bazi Izvještaja od strane Međunarodnog savjeta za spomenike i lokalitete (*International Council on Monuments and Sites, ICOMOS*) iz novembra 2020. godine zaključeno je da bi uticaj predloženog projekta na izuzetnu univerzalnu vrijednost dobara svjetske baštine bio „beznačajan do slab“. Poboljšanje kvaliteta vizure sa tvrđave Starog grada predstavljao bi pozitivan uticaj, dok bi hotel takođe bio pozitivna intervencija u modernom lokalnom pejzažu.

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

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 otpadnih voda i otpada.

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.

---

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

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

Na stabilnost objekata negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja, rekonstrukcija i eksploatacija objekata 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 i 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 realizacije objekata. 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 i 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 kompleksa visoke kategorije, planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Kotora.

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 realizacije 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, 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 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 vjetrova 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.

- 
- Pošto se lokacija nalazi u gradskoj zoni i blizu rijeke Škudre i mora, prilikom izgradnje objekta mora biti podignut zastor koji će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine
  - 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 hortikulturene 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.
- Održavati kvalitet 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 u tri mjeseca, 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 postavljene shodno projektu o uređenju terena.
- 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.

Nosioc projekta je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja, koji između ostalog obuhvata način obuke i postupak zaposlenih radnika u akcidentnim situacijama. Sa ovim aktima, njihovim pravima i obavezama, moraju biti upoznati svi zaposleni u objektu.

---

### ***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 kompleksa visoke kategorije u Kotoru, 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, 63/18 i 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 moru („Sl. list CG”, br. 6/08)
- Zakon o morskom dobru („Sl. list RCG”, br. 14/92, 27/94 i „Sl. list CG”, br. 51/08 i 21/09).
- 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. list 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).
- Pravilnik o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/2019).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/2019).
- 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).

### Projektna dokumentacija

- Idejno rješenje izgradnje turističkog kompleksa visoke kategorije u Kotoru



## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

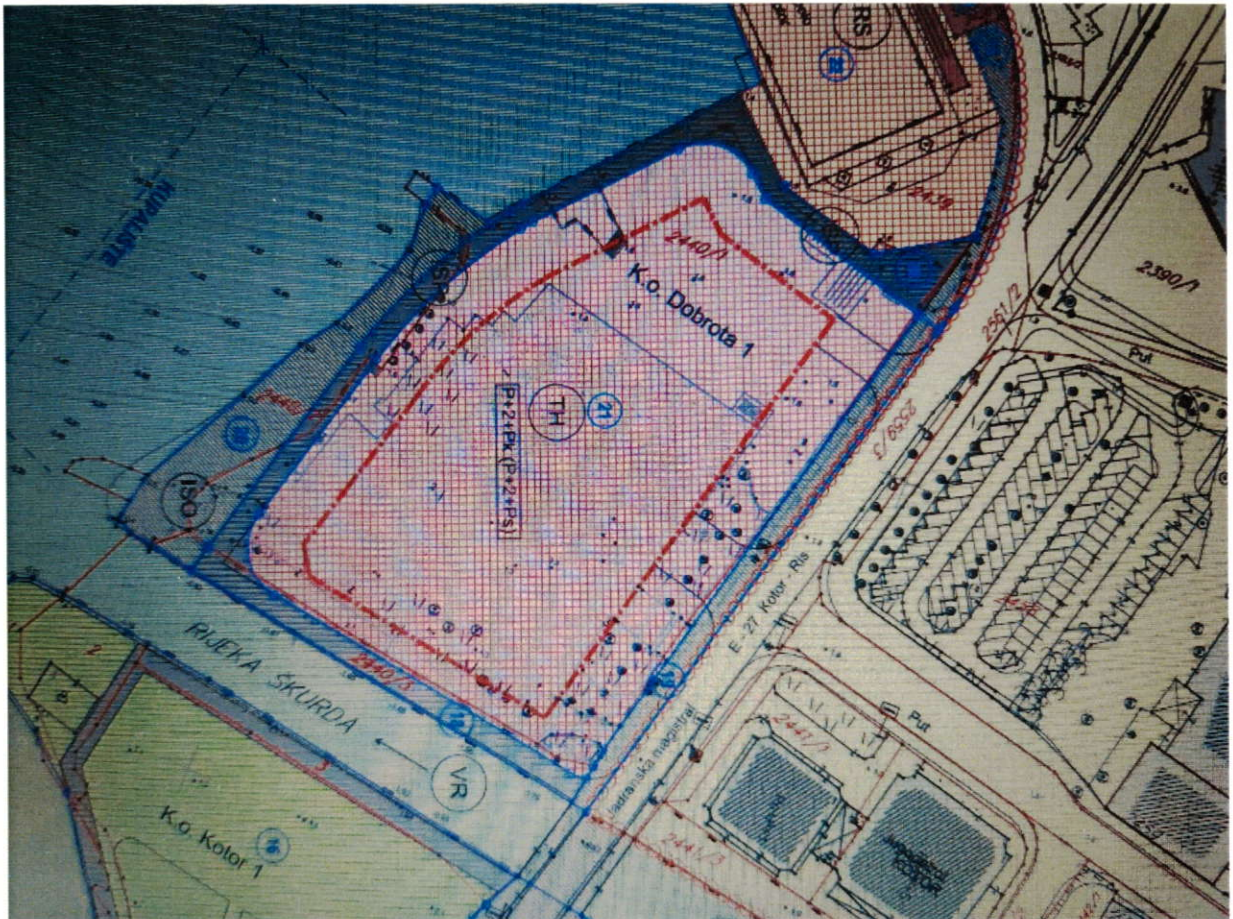
1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p><b>Broj: 03-333/20-17853</b></p> <p><b>Datum, 28.01.2021.god.</b></p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Službeni list CG“, broj 116/20) i podnijetog zahtjeva od strane „CG HOTEL“ d.o.o. Tivat, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b></p> <p><b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za izgradnju objekta namjene <b>hotelsko turistički sadržaji odnosno hotelski kompleks visoke kategorije</b>, na <b>UP 21</b> koja je formirana od kat. parc. 2440/1 i kat.parc.2440/2, K.O. Dobrota I, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 15" Sveti Matija ušće Škurde u Kotoru, PUP-a Kotor (Sl. list CG, br. 95/220) i PPPN-za obalno područje Crne Gore (Sl. list CG, br. 56/18).</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>„CG HOTEL“ d.o.o. Tivat</b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>	
	<p>Predmetna lokacija sastoji se od <b>kat. parc. 2440/1 i kat.parc.2440/2 K.O. Dobrota I</b>, i nalazi se u obuhvatu plana Državne studije lokacije "Sektor 15" Sveti Matija ušće Škurde u Kotoru, namjene- hotelsko turistički sadržaji odnosno hotelski kompleks visoke kategorije.</p>	



	<p>Uvidom u List nepokretnosti broj 290, utvrđeno je da:</p> <p>-na kat. parc.2440/1 K.O.Dobrota I evidentirano je: Građevinska parcela, površine 7475m<sup>2</sup>.</p> <p>Uvidom u List nepokretnosti broj 261, utvrđeno je da:</p> <p>Na kat. parc. 2440/2 K.O.Dobrota I evidentirano je: -Neplodna zemljišta, površine 866m<sup>2</sup></p>
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena lokacije</b>
	<p>Namjena predmetne lokacije je: <b>hotelsko turistički sadržaji odnsono hotelski kompleks visoke kategorije.</b></p> <p>. <b>Sadržaji hotela:</b> planirati isključivo u funkciji turizma, tako da njegovo funkcionisanje bude omogućeno tokom cijele godine.</p>
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	<p>Formiranje nove urbanističke parcele je izvršeno na osnovu postojećeg katastra, uslova zatečenih na terenu i planiranih namjena. Položaj i granice urbanističke parcele određeni su regulacionom linijom u odnosu na javne površine – Jadransku magistralu (M27) i šetalište – "lungo mare". Oblik i veličina urbanističke parcele definisani su tako da se na njoj može graditi u skladu sa uslovima za izgradnju. Urbanistička parcela mora da ima trajno obezbjeđen kolski pristup sa javne saobraćajnice.</p> <p><b>NAPOMENA:</b>Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je regulisati imovinske odnose.</p> <p>Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17)definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele,ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektui uz uslov da se indksi zauzetosti i izgarađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući</p>



dio urbanističke parcele.



7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

- **Položaj objekta i horizontalna regulacija:** objekat graditi isključivo u okviru zadate granice građenja definisane građevinskim linijama koje su: na udaljenosti 12,0m od regulacije Magistrale M27; 10,0m od sjeverozapadne i jugozapadne granice i 5,0m od granice kompleksa prema rijeci Škurdi.
- **Podzemna regulacija:** gabarit može da zauzme cjelokupnu zonu građenja ~



	P=4.560m .
8	<b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b>
	<p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju ("Sl.list CG "br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").</p> <p>U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09  32/11).</p> <p>U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90").</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).</p>
9	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	<p><b>Kvalitet i zaštita životne sredine (preuzeto iz teksta DSL-a „SEKTOR 15)</b></p> <p>Kvalitet životne sredine u zoni Kotora sa svim prirodnim i kulturno-istorijskim vrijednostima je znatno ugrožen. U godinama poslije katastrofalnog zemljotresa 1979. godine, osnovne vrijednosti Bokokotorskog zaliva, sa kulturno – istorijskim područjem Kotora koje je upisano u Listu svjetske baštine, su posljednjih decenija djelimično uništene izgradnjom stambenih i drugih objekata i saobraćajnicama.</p> <p>Prema podacima mjerenih parametara i zvaničnim informacijama može se reći da je</p>



vazduh na području Primorja dobrog kvaliteta i da pripada klasi čistog vazduha, a pokazatelji ne prelaze stroge granične vrednosti koje su predviđene za turističko-rekreativna područja. Osim zagađenja od saobraćaja u obalnom području Dobrote nema drugih većih zagađivača vazduha. S obzirom da ulica Bokeljskih brigada ograničava obalu, predstavlja istovremeno i šetalište preko kojeg se pristupa plažama i privezištima, apsolutno je nepovoljno što se ova saobraćajnica koristi istovremeno i za kolski saobraćaj.

Što se tiče kvaliteta padavina, tu je situacija relativno povoljna. Mineralizacija je nešto povećana, kao i pojava kiselosti kiša, naročito u Bokokotorskom zalivu i u zimskom periodu.

Intenzivna buka se posebno javlja uz ulicu Bokeljskih brigada, s obzirom da ova saobraćajnica služi i kolskom saobraćaju. Kako je ovo i zona šetališta, parka i plaža ovakva situacija je posebno nepovoljna. Potrebno je naglasiti da nema kontinuiranog mjerenja tako da se radi o procjenama opterećenja bukom.

U pogledu kvaliteta morske vode, prvenstveno za kupanje, ali i za opstanak živog svijeta, ovaj unutrašnji dio Bokokotorskog zaliva je naročito pod uticajem zagađenja s kopna i to zbog brojnih direktnih ispusta kanalizacije bez prethodnog tretmana. Povremene pojave cvjetanja mora kao i prekoračenja dozvoljenog kvaliteta vode za kupanje su posledica ovakve situacije, a kao trajno rješenje moguća je jedino evakuacija otpadnih voda cijelog Zaliva u tzv "otvoreno more".

### **Ugroženost od elementarnih nepogoda i ratnih razaranja**

Područje u granicama zahvata i njegova kontaktna zona najviše je ugroženo:

- seizmičkim razaranjima (preko 9,5oMCS),
- požarima (stambeni i pomoćni objekti bez adekvatne propivpožarne zaštite u zaleđu, kao i plovila uz morsk obalu),
- pojavama zaraznih bolesti i epidemija kao posledica lošeg kvaliteta prvenstveno vode; najčešće su hidrične epidemije, pogotovo u ljetnjim mjesecima, kao posledica lošeg kvaliteta morske vode u zoni kupališta u Dobroti i Kotoru u cjelini i povećanog broja turista,
- opasnošću od saobraćajnih nesreća duž cijelog područja u granicama zahvata, odnosno Puta Bolkeljskih brigada.

U eventualnim ratnim uslovima, ovo područje je zbog skućenosti prostora posebno ugroženo, jer se u ovoj zoni i njenom okruženju nalaze brojna privezišta i lučka postrojenja.



## **Opis mjera za sprečavanje i ograničavanje negativnih, odnosno uvećanje pozitivnih**

### **uticaja na životnu sredinu**

Koncepcija zaštite životne sredine u obuhvatu državne studije lokacije zasniva se na usklađivanju potreba razvoja i očuvanja, odnosno zaštite njegovih resursa i prirodnih vrednosti na održiv način, tako da se sadašnjim i narednim generacijama omogući zadovoljanje njihovih potreba i poboljšanje kvaliteta života.

Cilj izrade strateške procjene uticaja predmetnog planskog dokumenta na životnu sredinu je sagledavanje mogućih negativnih uticaja planskih rješenja na kvalitet životne sredine i predviđanje mjera za njihovo smanjenje, odnosno dovođenje u prihvatljive okvire i vodeći računa o kapacitetu životne sredine na posmatranom prostoru.

Da bi se postavljeni ciljevi ostvarili, potrebno je sagledati planirane aktivnosti i mjere za smanjenje potencijalno negativnih uticaja. Strateška procjena se bavi generalnom, odnosno opštom analizom i procjenom mogućih uticaja planskih rješenja na životnu sredinu, a ne pojedinačnim objektima i aktivnostima koje se predviđaju na predmetnoj lokaciji. Predmet detaljne razrade biće realizovan u okviru procjene uticaja pojedinačnih objekata na životnu sredinu u skladu sa definisanom zakonskom procedurom.


Zaštita i unapređenje životne sredine planskog područja državne studije lokacije ostvariće se poboljšanjem njenog ukupnog kvaliteta, a posredno i njenih osnovnih elemenata: vazduha, vode, zemljišta i živog sveta. Ovaj cilj će se ostvariti sprovođenjem niza mjera različitog karaktera:

A.Pravno-normativne mjere: donošenje opštih pravno-normativnih akata opštine Kotor o zaštiti i unapređenju životne sredine (npr. godišnji program zaštite životne sredine na teritoriji Opštine, izrada Izveštaja o Strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu planskog područja i Studije o procjeni uticaja objekata na životnu sredinu);

B.Tehničko-tehnološke mjere: izbor odgovarajućeg tehnološkog procesa u planiranim privezištima u skladu sa zahtjevima i uslovima zaštite životne sredine i zaštite mora, kao i ugradnja, kontrola upotrebe i održavanja instalacija i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda;

C.Prostorno-planske mjere: pravilan izbor lokacije privezišta, rasporeda objekata i aktivnosti u okviru novog hotelskog kompleksa i javne garaže, uz uvažavanje mikrolokacijskih karakteristika predmetne lokacije, kao i uspostavljanje zone zaštite oko saobraćajnica sa povećanom frekvencijom vozila;

D.Ekonomske mjere: obijezbeđivanje finansijskih sredstava za ostvarivanje ciljeva



zaštite životne sredine planskog područja kroz naplatu naknade "ekološke takse", naknade zauzimanja građevinskog zemljišta, i pomoći lokalnih, državnih i međunarodnih donacija usmjerenih ka očuvanju zaštite životne sredine planskog područja.

Strategija zaštite životne sredine u ovom planskom dokumentu se zasniva na načelima integralnosti i prevencije prilikom privođenja prostora namjeni i izgradnje novih objekata na osnovu procjene uticaja na životnu sredinu svih glavnih planskih rješenja, programa, projekata i aktivnosti za sprovođenje državne studije lokacije, naročito u odnosu na racionalnost korišćenja resursa, moguće ugrožavanje životne sredine i efektivnost sprovođenja mjera zaštite.

Studijom lokacije usmjeravajuće odrednice poslužile su kao okvir za definisanje mjera i aktivnosti vezanih za planiranu organizaciju, uređenje i zaštitu planskog područja, pri čemu je zahtjevima za unapređenje kvaliteta i zaštite životne sredine posvećena odgovarajuća pažnja.

Sprovođenje mjera zaštite životne sredine uticaće na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje kvaliteta življenja uopšte na području državne studije lokacije.

### **Mjere zaštite vazduha**

S obzirom da su glavni potencijalni izvori zagađenja vazduha saobraćaj i izgradnja planiranih parking mesta u garažama i parkiralištima, kao i postojeća individualna ložišta u planskom području i njegovoj okolini i budući objekti za grijanje hotelskog kompleksa, poboljšanje kvaliteta vazduha će se postići preduzimanjem sljedećih mjera:

- Proces planiranja objekata garaža i parkirališta i proces očuvanja kvaliteta životne sredine moraju biti dva uporedna procesa usaglašena na svim nivoima. Posebna pažnja se mora posvetiti fazi izgradnje objekta, koja je po posljedicama priremenog i vremenski ograničenog karaktera i fazi eksploatacije garaže koji ima trajni karakter. Imisija osnovnih i specifičnih zagađujućih materija mora biti u skladu sa zakonski propisanim nivoima.
- Potrebno je površine namjenjene parkiranju vozila, u okviru planiranih kompleksa, ozelenjavati autohtonim vrstama, tako da se uklope u organizaciju parking mjesta - visoka i kvalitetna stabla otporna na uslove aerozagađenja.
- Unapređenjem saobraćaja na području DSL (modernizacija saobraćajnica i obijezbeđivanje potrebnih profila) smanjiće se zaprašenost ulica i zagađenost vazduha uz glavnu i druge saobraćajnice;
- Podizanjem i održavanjem postojećih drvoreda i zaštitnih zelenih pojaseva između

saobraćajnica i okolnih objekata gdje god je to moguće čime se smanjuje zaprašenost okolnih zona.

### **Mjere za zaštitu voda**

Objekti u kojima nastaju otpadne vode koje su zauljene, masne, površinski aktivne ili neke druge hemikalije koje štetno djeluju na kvalitet površinskih i podzemnih voda, moraju obavezno imati uređaje za predtretman otpadnih voda pre njihovog upuštanja u recipijent.

Potrebno je obijezbediti poseban objekat i uređaj za pražnjenje sanitarnih uređaja i prikupljanje kaljužnih voda sa jahti i plovila.

Nastaviti sa rješavanjem najznačajnijeg problema na ovom području a to je rješavanje kanalizacionog sistema, o čemu je bilo riječi u posebnom poglavlju državne studije lokacije. Bez rješavanja ovog problema ne može se pristupiti bilo kakvom ozbiljnom planiranju korišćenja predmetnog prostora i zaštitu životne sredine.

Moraju se poštovati odgovarajuće mjere zaštite morske (priobalne) vode od zagađivanja otpadnim vodama sa kopna, koje su već definisane kroz određenu zakonsku regulativu ali se nedovoljno ili uopšte ne primenjuju. To su:

-Zakon o vodosnabdijevanju i odvođenju otpadnih voda i deponovanju čvrstog otpada sa područja opština: Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar, Ulcinj i Cetinje, (Sl. list RCG, 46/91)

-Zakon o morskome dobru (Sl. list RCG, 14/92)

-Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG, 51 /08)

-Zakon o životnoj sredini (Sl. list CG, 48/08)

-Zakon o vodama, (Sl. list CG, 27/07)

-Uredba o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda, (Sl. List CG, 02/07)

-Pravilnik o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (Sl. list CG, 45/08).

### **Mjere za zaštitu zemljišta**

Zaštitu zemljišta od zagađivanja, degradacije i neplanskog korišćenja će se sprovoditi



sljedećim mjerama:

- izgradnja je dozvoljena isključivo prema propisanim pravilima građenja i uređenja, saglasno odredbama državne studije lokacije;
- nije dozvoljeno deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnog materijala izvan utvrđenih pravila i propisanih uslova;
- mjere zabrane prosipanja i izlivanja svih vrsta otpadnih voda na zemljište;
- za potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta kao prirodnog resursa, obavezna je procjena uticaja na životnu sredinu sa planom mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjerama prevencije, sprečavanja i otklanjanja mogućih izvora zagađivanja i degradacije;
- prilikom uređenja lokacije i izgradnje objekata obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa;

#### **Mjere zaštite od buke**

Povećan nivo buke na području DSL izražen je samo lokalno duž glavne saobraćajnice. Sa ciljem smanjenja nivoa buke moguće je sprovesti mjere zaštite u smislu ozelenjavanja.

#### **Mjere za zaštitu vegetacije**

Zelene površine treba da budu u funkciji područja u kome se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija prostora. U okviru opštih mjera predviđa se sljedeće:

- uvođenje adekvatnih kategorija zelenila u skladu sa namjenom površina, parcelacijom i infrastrukturom;
- formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog, linearnog, zaštitnog zelenila u zoni saobraćajnica, izborom autohtonih vrsta;
- izbor zelenila mora biti prilagođen zonskim i lokacijskim uslovima, u skladu sa pejzažnim i ekološko-biološkim zahtjevima;
- planirana vegetacija zahtijeva pravilan odabir vrsta i adekvatnu zaštitu i održavanje kako bi u potpunosti ostvarila svoje sanitarnu, higijensku i arhitektonsku ulogu.

- **Slobodne površine:** na neizgrađenom dijelu kompleksa predvidjeti različite sadržaje: otvorene bazene, restorane uz bazene i u bazenima, zabavne sadržaje na vodi, igrališta za djecu, pješačke staze i slično.
- **Pejsažno uređenje:** bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno. Pri izboru hortikulturnog rješenja prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji.
- Slobodne i zelene površine 40,0m<sup>2</sup>/korisnik.

Zelenilo u okviru hotelskog kompleksa i parcela poslovnih djelatnosti i javnih sadržaja

Za ove zelene površine je važno da se prije izrade projekta izradi detaljna analiza i sagledavanje funkcija kompleksa kao cjeline i funkcija njegovih pojedinačnih dijelova. Takođe je neophodno obaviti stručno snimanje i valorizciju postojećeg zelenila, kako bi se sačuvala i u novo rješenje ukomponovala cjelokupna kvalitetna vegetacija. Projektima rekonstrukcije rješenja uskladili sa potrebama korisnika, uz neophodno uspostavljanje harmoničnih odnosa između funkcionalno različitih cjelina. Izbor vrsta bazirati uglavnom na autohtonom sadnom materijalu.

Alohtone vrste koristiti samo na dijelovima gdje se želi naglasiti reprezentativnost, ali tako da se ne naruši cjelovitost ambijenta. Prilikom komponovanja voditi računa o rasporedu punih i praznih volumena, kako bi se otvorile najljepše vizure prema Moru, Starom Gradu ili drugim vrijednim dijelovima Grada i njegove okoline, a potom i zatvaranje i maskiranje onih koje treba sakriti. Voditi računa o uspostavljanju harmoničnog odnosa između otvorenih i zatravljenih prostora i gustih masiva.

Glavne prilaze, prostore oko spomenika, vodenih površina i fontana, rješavati parternim zelenilom, sa najdekorativnijim vrstama iz kategorije niskog i poleglog šiblja, perena, ruža i sezonskog cvijeća. Zelene površine oko Škole i ostale površine namijenjene djeci, organizovati tako da budu funkcionalne i bezbijedne. U tom smislu, sa posebnom pažnjom vršiti izbor biljnog i materijala za parterno uređenje. Prostor namijenjen djeci do sedam godina, obraditi elastičnim zastorima i opremiti atestiranim rekvizitima, koji moraju biti atraktivni i laki za održavanje. Ne koristiti biljke sa bodljama i otrovnim plodovima. Zbog štetnog uticaja ozonskih rupa, naročito u periodu jakih ljetnjih žega, obezbijediti potrebnu zasjenu. Oko površina za sport ne koristiti izrazito alergene vrste, vrste sa krupnim plodovima, cvjetovima, lišćem i sočnim plodovima koji u vrijeme opadanja mnogo prljaju prostor.

11

**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Predmetni kompleks je dio Prirodnog i kulturnog i historijskog područja Kotora – spomenika kulture prve kategorije, koje se zbog svojih izuzetnih univerzalnih vrijednosti nalazi na UNESCO-voj Listi svijetske baštine. Ovaj prostor je neposredna okolina Starog grada Kotora, koji predstavlja urbano jezgro omeđeno bedemima i spomenik kulture prve kategorije, tako da se može smatrati njegovom kontakt zonom. Zaštita trajnih vrijednosti prirodnog okruženja i graditeljskog naslijeđa, neosporno mora imati primat nad svim ostalim zahtjevima i aktivnostima na ovom prostoru.

Planiranu izgradnju potrebno je uskladiti sa uslovima i pribaviti saglasnost Uprave za kulturna dobra.

Sastavni dio ovih uslova su konzervatorske smjernice broj 04-438/3 od 19.06.2008. godine, odnosno konzervatorske smjernice date u poglavlju 3.10. UREĐENJE I ZAŠTITA AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI GRADITELJSKOG NASLIJEĐA.

Preporuke za planirano uređenje i izgradnju za urbanističku parcelu (UP) 21:

- metodom vizuelnih analiza ispitati najpovoljnije mogućnosti uklapanja novih objekata u predmetnu lokaciju i njeno okruženje sa ciljem očuvanja vizura sa Mora na Stari grad Kotor sa bedemima, kao i vizura na predmetnu lokaciju sa karakterističnih pozicija u kojima se kompleks sagledava,
- funkcionalnu organizaciju kompleksa i objekta predvidjeti tako da se u potpunosti izbjegne monolitnost objekta, već da se kombinacijom različitih volumena i njihovim međusobnim odnosom sačuva vizura prema Starom Gradu, uz mogućnost izgradnje grupacije više manjih objekata,
- arhitekturu objekta - volumene, proporcije, obradu fasada i materijale uskladiti sa neposrednim okruženjem, kako prirodnim tako i izgrađenim, kako ne bi ugrozili prirodnu i kulturno historijsku cjelinu grada Kotora i Kotorskog zaliva,
- pejsažno uređenje kompleksa bazirati na njegovoj potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno,
- na slobodnom dijelu kompleksa predvidjeti različite sadržaje - otvorene bazene, restorane, zabavne sadržaje na vodi, igrališta za djecu, manje sportske terene, plutajuće objekte na moru privremenog karaktera i dr,
- sadržaje hotela planirati isključivo u funkciji turizma i tako da njegovo funkcionisanje bude omogućeno tokom cijele godine,
- kapacitet hotela maksimalno prilagoditi prostornim mogućnostima i konfiguraciji terena.

Napomena: imajući u vidu veliki značaj i atraktivnost ovog prostora ovi urbanističko tehnički uslovi predstavljaju osnov za definisanje Programskog zadatka za izradu urbanističko - arhitektonskog konkursa, kojim je potrebno obuhvatiti cijelu urbanističku parcelu UP 21 (lokacija URC) i njeno neposredno okruženje: gradski bazen, gradski park, obalu.

Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata na lokaciji koju čini kat.parc.2440/1 i 2440/2 K.O.Dobrota I, br.UP/I -05-713/2020-3 od 04.01.2021.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.



12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<p>Za prilaz novoplaniranim objektima u okviru hotelskog kompleksa, potrebno je za osobe sa invaliditetom, predvidjeti rampe za jednosmjerni prolaz najmanje širine od 0,9m. Maksimalni nagib za rampe dužine do 9,0m je 1:12. Maksimalni nagib rampe dužine do 12,0m je 1:16, a ukoliko je dužina rampe do 15,0m nagib treba da iznosi 1:20. Za sve rampe koje su duže od 9m treba da se predvidi odmorišni podest dužine 1,4m.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).</p>
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/
16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/
17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>

Za snabdijevanje planiranih hotelskih sadržaja električnom energijom potrebno je izgraditi jednu TS 10/0,4kV (na mjestu postojeće) i povezati na MBTS 10/0,4kV "Zlatne njive" postojećim podzemnim kablom 10kV, odnosno na TS 35/10kV "Škaljari" novoplaniranim podzemnim vodom 10kV.

Planiranu transformatorsku stanicu izgraditi kao poseban objekat (slobodnostojeći) ili u sklopu planiranog objekta hotela. Potrebno je obezbijediti nesmetan i direktan spoljni pristup sa javne saobraćajnice. Energetski transformator je potrebno opremiti odgovarajućim zaštitama od preopterećenja i kratkih spojeva.

Ukoliko se planira transformatorska stanica u objektu potrebno je da prostorija u koju će se ona smjestiti, svojom veličinom i rasporedom zadovolji uslove iz važećih propisa i zahtjeva nadležne elektrodistribucije. Površina ove prostorije treba da iznosi oko 22 m<sup>2</sup> i može se graditi isključivo u nivou okolnog terena u prizemlju objekta. Betonsko postolje u odjeljenju za smještaj transformatora mora biti konstruisano odvojeno od konstrukcije zgrade. Između oslonca temelja transformatora i samog transformatora postaviti elastičnu podlogu sa ciljem presecanja akustičnih mostova (Prenosa vibracija). Jačinu zvuka koji proizvodi transformatorska stanica, treba ograničiti na 55db danju i 44db noću računajući na granici objekta. Obezbijediti prilaz trafostanici izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,0m , sa padom 3%, nosivosti 5,0t, do najbliže javne saobraćajnice. Nagib okolnog terena i pristupnog puta treba da bude takav da se onemoguću prodor atmosferskih padavina u prostorije za smještaj transformatorske stanice.

U slučaju da se planira trafostanica u zasebnom objektu predvidjeti slobodnostojeću transformatorsku stanicu 10/0,4 KV kapaciteta 1000 KVA, u objektu dimenzija 4,5x3,5m. Oko objekta transfostanice zasaditi prigodno zaštitno zelenilo i obezbijediti kolski prilaz minimalne širine 3,0m, do najbliže javne saobraćajnice.

17.2. **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**

**Uslovi za priključenje na kanalizacionu mrežu**

Predmetna lokacija pripada niskoj kanalizacionoj zoni istočnog sektora. Najbliža postojeća crpna stanica niske zone, gdje bi se mogle odvesti otpadne vode je crpna stanica „Plagenti”, koja je udaljena oko 800m od ovog kompleksa, koji predstavlja glavnu koncentraciju otpadne vode sa okolnog prostora. Planskim rješenjem je predviđena izgradnja manje crpne stanice, u neposrednoj blizini predmetne lokacije, kojom bi se otpadne vode mogle ubaciti u kolektor i dalje odvele u crpnu stanicu

„Peluzica”. Sve upotrebene vode sa predmetnog kompleksa prikupiti i na pogodan način odvesti prema crpnoj stanici "Kotor". U projektu interne kanalizacije za upotrebene vode predvidjeti osnovnu kanalizacionu mrežu minimalnog prečnika Ø200mm i obaveznu izgradnju uređaja za predtretman otpadnih voda.

**Uslovi za priključenje na vodovodnu mrežu**

	<p>Planirani hotelski kompleks povezati na postojeću vodovodnu mrežu Ø200 koja je izgrađena u profilu saobraćajnice, prema CS "Škurda". Postojeća mreža u potpunosti zadovoljava potrebe novoplaniranih sadržaja.</p> <p><u>Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.</u></p>
17.3.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pristup objektu:</b> ulaz u objekat ostvariti sa Magistrale M27. Kolski prilaz na parcelu, odnosno u podzemnu garažu obezbjediti na udaljenosti najmanje 80,0m od konstrukcije mosta preko rijeke Škurde.</li> </ul>
17.4.	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Uslovi za priključenje na telekomunikacionu mrežu</li> </ul> <p>Predmetni kompleks pripada ATC "Kotor". Glavna i distributivna kablovska mreža rađena je u skladu sa potrebama pretplatnika. Distributivna telekomunikaciona mreža rađena je uvlačnim i armiranim kablovima postavljenim slobodno u zemlju, a pretplatnici su preko spoljnih odnosno unutrašnjih izvoda povezani sa distributivnom mrežom. Postojeća mreža se u potpunosti zadržava, a prema potrebama će se proširivati i razgranjavati.</p> <p>Planirani objekat povezati na postojeću TK mrežu u profilu magistrale M27. U okviru objekta predvidjeti unutrašnji izvod sa oko 50 telefonskih priključaka koji su planirani u skladu sa normativom: za smještajne kapacitete na 6 ležaja 1 telefon i prateći sadržaji - na 100m2 1 telefon. TK kablove voditi u PVC cijevima prečnika Ø100 i 50mm, u svemu prema važećim propisima i preporukama.</p> <p>Na sajtu <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a> nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije.</p> <p>Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a></p> <p>Adresa web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p>

18	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p>
	<p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG "br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11) i Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list RCG br.8/93").</p> <p>U cilju zaštite od požara neophodna je izrada Elaborata zaštite od požara sa izvještajem o tehničkoj kontroli istog shodno čl.89 Zakona o spašavanju ("Sl.list CG" br. 13/07,05/08,89/09 i 32/11).</p> <p>U cilju zaštite od zemljotresa postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ br. 52/90").</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</p> <p>Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).</p> <p>Kompleks se nalazi na uzanom pojasu izgrađene obale do 2m n.v. sa neznatnom nagnutošću od istoka ka zapadu. Teren je izgrađen od stijena kvartarne starosti karbonatnog sastava. To su uglavnom nanosi i naplavine na obali mora. Na južnoj granici ovog kompleksa se nalazi ušće Rijeke Škudre koja se u More uliva upravno na morsku obalu. Zbog slabog uticaja talasa abrazioni procesi su manje izraženi od ekumulativnih. Ovo su nestabilni tereni, podložni likvifikaciji, male nosivosti (do 70 kN/m<sup>2</sup>), u kojima se temeljene izvodi duboko na šipovima. U njima se mogu javiti potresi intenziteta većeg od 9,5 MCS skale (u zoni Kotora se zbog specifične geološke građe ovaj intenzitet može uvećati i za dva stepena) i nedefinisanim koeficijentom seizmičnosti. Na osnovu analize nagnutosti, stabilnosti, aktivnosti površinskih voda, nivoa podzemne vode, sastava i karakteristika tla i stepena seizmičke aktivnosti, ovi tereni spadaju u terene nepovoljne za urbanizaciju, IV kategorije, zbog koje je neophodna primjena</p>

	<p>posebnih načina temeljenja ili sanacije tla, što zahtjeva povećanje investicionih troškova. U sklopu izrade tehničke dokumentacije obavezna je izrada dokumentacije o geotehničkim i mikorseizmičkim karakteristikama tla.</p> <p>Na ovom prostoru se, na samoj granici, nalazi ušće Rijeke Škurde u Mora, koja je jedan od značajnijih vodotokova na ovom prostoru. Ona ima bujičarski karakter, a korito joj je uređeno. Talasi i oscilacije nivoa Mora usljed plime i osjeke nijesu izraženi u većoj mjeri te ne predstavljaju ograničenje za izgradnju objekata na kopnu i obalnoj zoni.</p>	
19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka lokacije	UP 21
	Površina lokacije	7640 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.5
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.81
	Bruto građevinska površina objekata (max BRGP)	13800 m <sup>2</sup>
	Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk ili P+2+Ps (povučeni sprat (Ps) maks. 80% površine etaže ispod)
	Maksimalna visinska kota objekta	-11,5m do kote vijenca, 15,0m do kote sljemena kod kosih i 13,0m kod ravnih krovova  -visinska regulacija objekta je utvrđena maksimalnom spratnošću objekta, pri čemu je tipična spratna visina - 3,0m, odnosno visina prizemlja - 4,0m



		<p><b>-Kota poda prizemlja:</b> planirati kotu prizemlja (+/- 0,00) maksimalno 0,2m u odnosu na kotu terena, odnosno javne saobraćajnice.</p>
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. min. 20 PM / 1.000m<sup>2</sup> površine objekta**</li> <li>** parkiranje riješiti u podzemnoj garaži u okviru objekta u skladu sa normativom min. 20 PM /1000m<sup>2</sup> površine objekta, umanjenim za faktor korekcije 0.6, koji je izračunat u odnosu na stepen motorizacije u predmetnoj zoni i kontaktnom području</li> </ul> <p>Hoteli (1000m<sup>2</sup>) 7 Parking mjesta.(Lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm)</p> <p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (U skladu sa važećim Pravilnikom)</p>
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>Arhitektura objekta:</b></li> <li>. volumene, proporcije, obradu fasada, materijale uskladiti sa neposrednim okruženjem, kako prirodnim tako i izgrađenim,</li> <li>. odgovarajućim rješenjem odnosa izgrađenog i neizgrađenog prostora istaći prirodne vrijednosti lokacije i njene neposredne okoline,</li> <li>. zbog pronalaženja jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih ali i ravnih krovova.</li> <li>.</li> <li>. <b>Materijalizacija:</b> obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena, na površini najmanje 30% fasade. Ostali dio fasade izvesti od maltera bijele boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola,</li> </ul>

	sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl.
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Prilikom organizacije izgradnje na hotelskom kompleksu objekte, u skladu sa mogućnostima, locirati tako da budu izloženi suncu, da nisu u sjenci susjednih objekata i zaštititi od jakih vjetrova. Objekte orjentisati prema jugu, a zatvoriti prema sjeveru, ograničiti njihovu dubinu i omogućiti niskom zimskom suncu da prode u unutrašnjost, uz korektno definisanje volumena objekta, koji takođe znatno utiče na smanjenje toplotnih gubitaka. Prilikom projektovanja grupisati prostore sličnih funkcionalnih zahtjeva i unutrašnje temperature, pomoćne prostore locirati na sjever, a dnevne (sobe, apartmane, trpezarije, restorane, dnevni boravak) na jug.</p> <p>Primjeniti visok nivo toplotne zaštite cjelokupnog spoljašnjeg omotača objekta, maksimalno koristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi unutrašnjost objekta od preteranog osunčanja. Koristiti energetske efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ih sa obnovljivim izvorima energije. Jedan od bitnih uslova energetske efikasne gradnje je i izbegavanje jakih "toplotnih mostova", kako bi se izbjegli se gubici u toplotnoj energiji, što se postiže postavljanjem toplotne izolacije sa spoljašnje strane zidova. Pozicija otvora u spoljašnjem zidu takođe ima važnu ulogu u izbegavanju toplotnih mostova. Zahtjevi koje mora ispuniti prozorski profil, nezavisno do vrste materijala od kojeg se izgrađuju su: dobro zatvaranje, prekinut toplotni most u profilu, jednostavno otvaranje i nizak koeficijent</p>

	<p>prolaska toplote.</p> <p>Toplotna izolacija krova i plafona prema negrejanom tavanskom prostoru ima značajnu ulogu u postizanju kvalitetnijeg standarda i uslova boravka u objektu. Za toplotnu izolaciju krova koristiti nezapaljive i paropropusne toplotne izolacijske materijale. Podnu konstrukciju prema negrejanom podrumu ili garaži treba adekvatno toplotno izolovati.</p> <p>Prilikom projektovanja posebnu pažnju posvetiti zaštiti od preteranog osunčanja i prihvatu sunca, tako da se omogući da toplotna masa zida ili poda u južno orijentisanim prostorijama akumulira toplotnu energiju tokom dana i distribuiraju je u okolne prostorije tokom noći. Preterano zagrijavanje tokom ljeta spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.</p> <p>Za zaštitu objekata od pretjeranog osvetljenja primjeniti adekvatna rješenja koristeći:</p> <p>arhitektonsku geometriju: zelenilo, tremove, strehe, nadstrešnice, balkone i dr;</p> <p>elemente spoljašnje zaštite od sunca: pokretne i nepokretne brisoleje, spoljašnje žaluzine, roletne, tende, pergole i sl;</p> <p>elemente unutrašnje zaštite od sunca: roletne, žaluzine, zavese i dr;</p> <p>elemente unutar stakla za zaštitu od sunca i usmeravanja svjetla (holografske elemente): reflektujuća stakla i folije, staklo koje usmjerava svjetlo, staklene prizme i dr.</p>
--	---

21	<b>DOSTAVLJENO:</b> <u>-podnosiocu zahtjeva</u> - u spise predmeta - arhivi	
22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
	<b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I,</b> <i>Dušanka Petrović, dipl.ing.građ.</i>	<b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I,</b> <i>Tijana Čađenović, dipl.prav.</i>
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>V.D. SEKRETARKA,</b> <i>Jelena Franović, dipl.ing.pejž.arh.</i> 
24	<b>M.P.</b> 	<b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>

25	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>	



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA  
Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,  
Gračanski brijeg opštine Kotor 85330 Kotor, Crna Gora  
tel: +382 32 325 833

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333/20-	17853		04.01.2021.

Broj: UP/I-05-713/2020-3

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor br. 03-333/20-17853 od 28. 12. 2020. godine, zavedenog pod brojem UP-05-713/2020-2, od 28. 12. 2020. godine, za davanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 2440/1 i 2440/2, KO Dobrota I, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 15“ Sveti Matija, ušće Škurde u Kotoru, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

## RJEŠENJE

**o konzervatorskim uslovima za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 2440/1 i 2440/2 KO Dobrota I, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 15“ Sveti Matija, ušće Škurde u Kotoru**

### I

1. U skladu Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora prilikom izrade projekta pridržavati se mjera propisanih „Procjenom uticaja na baštinu“;
2. Funkcionalno rješenje predmetnog objekta razraditi, bez promjene spoljnog izgleda objekta prezentovanog i razmatranog u Procjeni uticaja na baštinu;
3. Materijalizaciju predvidjeti tako da konačan izgled objekta ne odudara od 3D prikaza istog iz navedene Procjene uticaja na baštinu;
4. Izraditi parterno uređenje oko objekta u skladu sa mjerama smanjenja negativnosti iz Procjene uticaja na baštinu;
5. Prije izgradnje objekta, sprovesti sondažna arheološka istraživanja u cilju utvrđivanja eventualnog prisustva arheoloških slojeva. Sve zemljane radove, koje bi bilo potrebno sprovesti za potrebe izgradnje objekta, vršiti uz prisustvo arheološkog nadzora.

### II

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Službeni list Crne Gore", br. 61/18), te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, br. 03-333/20-17853 od 28. 12. 2020. godine, zavedenog pod brojem UP-05-713/2020-2, od 28. 12. 2020. godine, za davanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 2440/1 i 2440/2, KO Dobrota I, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 15“ Sveti Matija, ušće Škurde u Kotoru, nakon uvida u dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetne katastarske parcele, nalaze se u južnom dijelu istorijskog naselja Dobrota, uz priobalni put i predstavljaju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je neizgrađen, a za predmetnu lokaciju je izrađena Procjena uticaja idejnog projekta za hotel Marriott" na kulturnu baštinu (HIA).

Dana 20.11. 2020.godine, Centar za Svjetsku baštinu je priložio ICOMOS-ov tehnički pregled „Procjene uticaja na baštinu (Heritage Impact Assessment -HIA) Idejnog projekta za hotel Marriott" Kotor koji se tiče lokaliteta Svjetske baštine "Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora" od novembra 2020 godine.

Shodno navedenom ICOMOS-ovom tehnički pregledu u opisu projekta: "Predloženi hotel Marriott takođe bi imao spratnosti P+3, ukupne visine 13-14 metara, sa povučenom poslednjom etažom, a podzemna etaža je predviđena za parkiranje vozila. Veći dio objekata postavljen je paralelno sa magistralom, a dva "kraka objekta" različite dužine postavljena su upravno na obalu. Na fasadi dominiraju svijetlo obojene horizontale u visini međuspratnih konstrukcija gornjih etaža, i niz balkona podjeljenih tamnim panelima. Na ovaj način se objekat vizuelno "povezuje" sa obalom i terasastim zelenim padinama između krečnjačkih litica u Dobroti. Materijali nisu detaljno precizirani, ali gornji spratovi bi najvećim dijelom bili zastakljeni staklima manje širine, a na sličan način je riješena i fasada prizemlja, uz izvjesnu upotrebu prirodnog kamena. Površina krovne terase, ispred povučene etaže 3.sprata, bila bi ozelenjena. Drvored borova uz magistralni put bi se zadržao."

U navedenom izvještaju se navodi da: "Zbog svog položaja na obali blizu Kotora, postoji mogućnost značajnih arheoloških ostataka na ovom lokalitetu, kako prepoznaje HIA (2) iako je postojeći oblik zemljišta u značajnoj mjeri oblikovan građevinskim radovima 1960-ih, i ponovo početkom 20. vijeka. (3) S obzirom na obim predložene podzemne etaže, HIA prepoznaje potrebu za arheološkim nadzorom nad radovima iskopavanja, ali bilo bi poželjno preduzeti arheološku procjenu kroz rovove i / ili bušotine prije izgradnje, dakle prije realizacije projekta podruma."

Nadalje se navodi:

"Procjenom arheološkog potencijala lokaliteta u ranoj fazi, adekvatan odgovor na bilo koji identifikovani arheološki potencijal mogao bi se unaprijed planirati i integrisati u faze detaljnog projektovanja i izgradnje projekta."

Shodno Analizi i zaključku ICOMOS-ovog tehničkog pregleda „Procjene uticaja na baštinu (Heritage Impact Assessment -HfborolA) Idejnog projekta za hotel Marriott" Kotor koji se tiče lokaliteta Svjetske baštine "Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora" od novembra 2020 ocijenjeno je da će:

"Predloženi izgled hotela s aspekta uticaja na pejzaž je relativno mali, sa povučenom najvišom etažom, kako bi se, vizuelno uklopio u okruženje - naselje izgrađeno krajem 20-og vijeka, koje se nalazi sjeverno od rijeke Škurde. Neće biti značajnog vizuelnog uticaja gledano iz pravca Starog grada, prije svega zbog male spratnosti predloženog rješenja i postojećih zgrada i drveća. Gledajući sa druge strane zaliva (slike 2, 3), predstavljao bi objekat čija je spratnost manja u odnosu na ostale objekte u Dobroti / Tabačini, a iza njega se uzdiže zgrada Jugopetrola (visoka 25 m). Gledajući sa Kotorske tvrđave (slika 4), zbog male spratnosti objekat bi bio neupadljiv, a uređenje i zeleni krov bi unapređenje u odnosu na izgled postojećeg parkirališta. HIA s pravom zaključuje da bi uticaj predloga na izuzetnu univerzalnu vrijednost dobara svetske baštine bio „beznačajan do slab“. (5) Poboljšanje kvaliteta vizura s tvrđave predstavljao bi manji pozitivan uticaj na predmetnu lokaciju, dok bi hotel takođe bio pozitivna intervencija u modernom lokalnom pejzažu."

Predmetnom Procjenom uticaja na baštinu (Heritage Impact Assessment -HIA) Idejnog projekta za hotel Marriott" dati su precizni podaci o volumetriji i konačnom izgledu planiranog hotela, kao i Zaključci i Mjere za ublažavanje uticaja.

Shodno Zakonu o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, Član 18a., stav 14 Pojedinačna procjena se primjenjuje u cjelosti.

Shodno navedenom, a radi zaštite graditeljskih i prirodnih odlika predmetnog prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 2440/1 i 2440/2 KO Dobrota I, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 15“ Sveti Matija, ušće Škurde u Kotoru, pridržavati se utvrđenih Konzervatorskih uslova.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

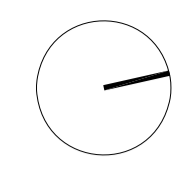
**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

**DIREKTOR**  
dipl.ing. arh Božidar Božović

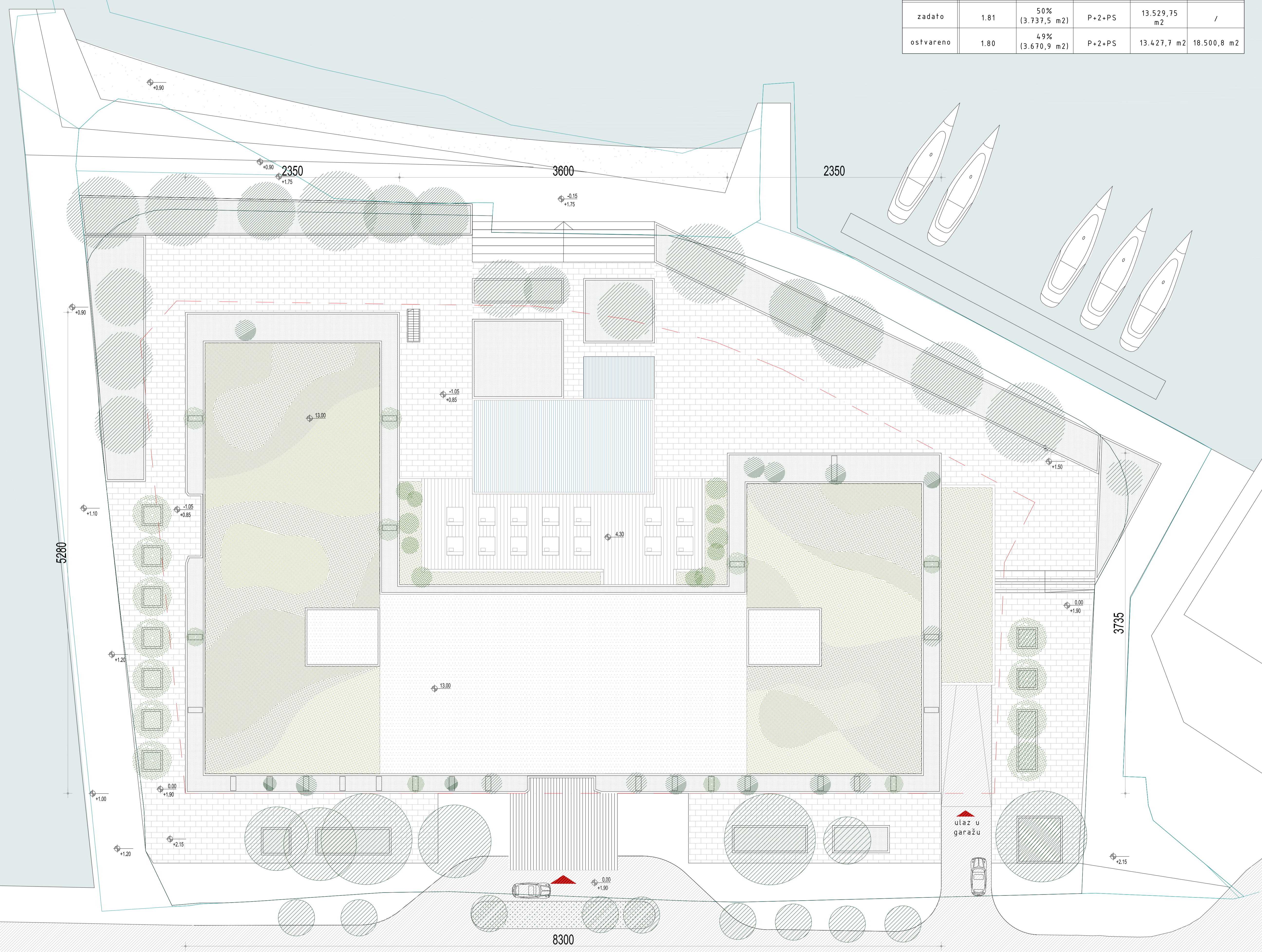
**Dostaviti:**

- Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Kotor;
- u spise predmeta.





površina parcele 7.475 m <sup>2</sup>	index izgrađenosti	index zauzetosti	spratna visina	BRGP	BGP
zadato	1.81	50% (3.737,5 m <sup>2</sup> )	P+2+PS	13.529,75 m <sup>2</sup>	/
ostvareno	1.80	49% (3.670,9 m <sup>2</sup> )	P+2+PS	13.427,7 m <sup>2</sup>	18.500,8 m <sup>2</sup>



- GRANICA PARCELE
- - - GRADEVINSKA LINIJA

OBJEKAT:  
**HOTELSKI KOMPLEKS VISOKE KATEGORIJE**

INVESTITOR:  
**CG HOTEL D.O.O. TIVAT**

LOKACIJA:  
NA DIJELU UP21 KOJU SAČINJAVA KAT. PARCELA 2440/1,  
KO DOBROTA I, DSL 'SEKTOR 15' SVETI MATIJA,  
OPŠTINA KOTOR

PRILOG:  
**SITUACIONI PLAN - UŽA SITUACIJA**

RAZMJERA: 1:200

