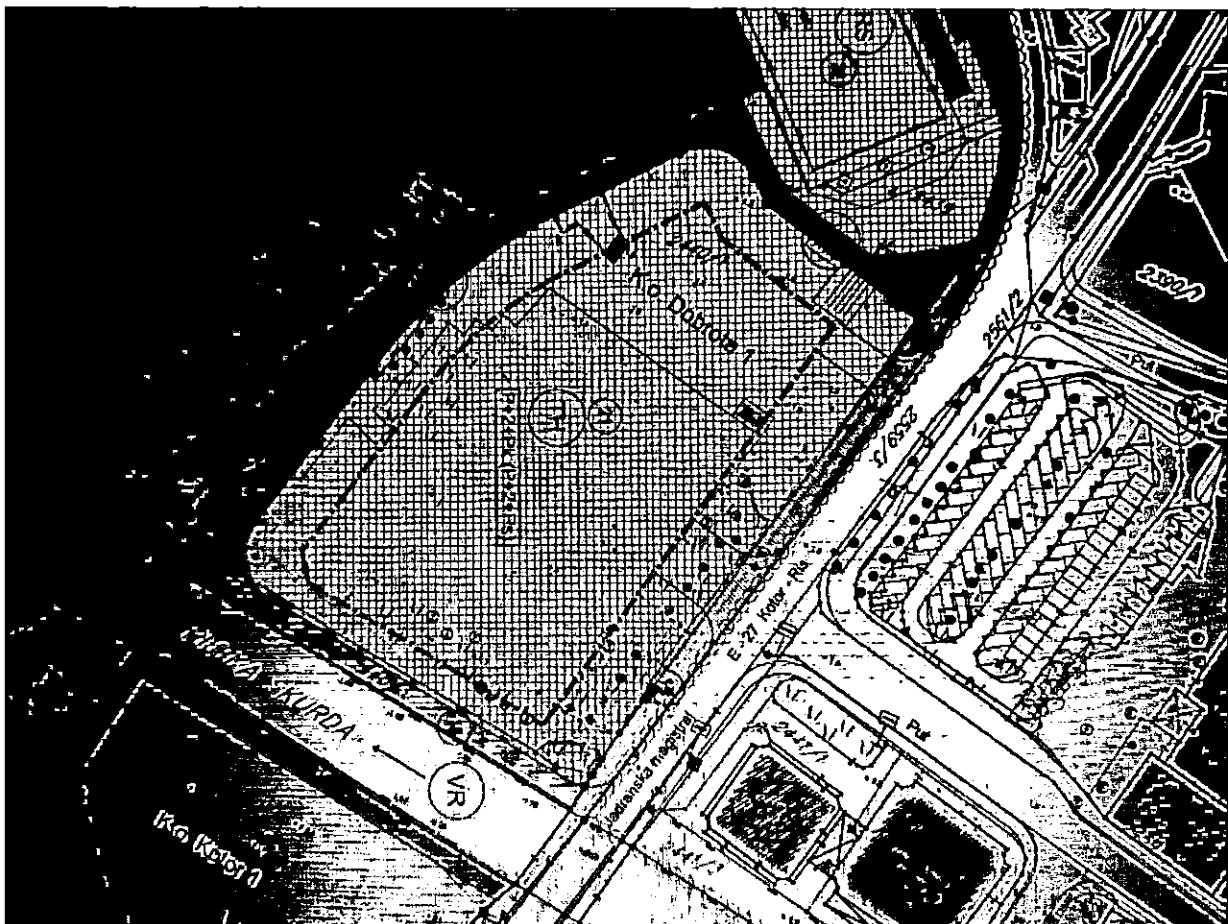


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR Sekretariat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje Broj: 03-333/20-17853 Datum, 28.01.2021.god.</p>	
2	Sekretariat 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:	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	za izgradnju objekta namjene hotelsko turistički sadržaji odnosno hotelski kompleks visoke kategorije , na UP 21 koja je formirana od kat. parc. 2240/1 i kat.parc.2240/2, 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).	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	, „CG HOTEL“ d.o.o. Tivat
6	POSTOJEĆE STANJE	
	Predmetna lokacija sastoji se od kat. parc. 2240/1 i kat.parc.2240/2 K.O. Dobrota I,i nalazi se u obuhvatu plana Državne studije lokacije "Sektor 15" Sveti Matija ušće Škurde u Kotoru, namjene- hotelsko turistički sadržaji odnsono hotelski kompleks visoke kategorije.	

	<p>Uvidom u List nepokretnosti broj 290, utvrđeno je da:</p> <p>Na kat. parceli 716 evidentirano je:</p> <p>Građevinska parcela, površine 7475m².</p> <p>Uvidom u List nepokretnosti broj 261, utvrđeno je da:</p> <p>Na kat. parceli 2440/2 evidentirano je:</p> <p>-Neplodna zemljišta, površine 866m²</p>
7	PLANIRANO STANJE
7.1.	<p>Namjena lokacije</p> <p>Namjena predmetne lokacije je: hotelsko turistički sadržaji odnsono hotelski kompleks visoke kategorije.</p> <ul style="list-style-type: none"> . Sadržaji hotela: planirati isključivo u funkciji turizma, tako da njegovo funkcionisanje bude omogućeno tokom cijele godine.
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <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>NAPOMENA: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 indeksi 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 cijelokupnu zonu građenja ~

	P=4.560m .
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <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 seismološke 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	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Kvalitet i zaštita životne sredine (preuzeto iz teksta DSL-a „SEKTOR 15)</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 plaže ovakva situacija je posebno nepovoljna. Potrebno je naglasiti da nema kontinuiranog mjerjenja 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 posljedica 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 pomoći objekti bez adekvatne propivožarne zaštite u zaledju, kao i plovila uz morskou obalu),
- pojavama zaraznih bolesti i epidemija kao posljedica lošeg kvaliteta prvenstveno vode; najčešće su hidrične epidemije, pogotovo u ljetnjim mjesecima, kao posljedica 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 Bokeljskih brigada.

U eventualnim ratnim uslovima, ovo područje je zbog skučenosti 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: obijezbđivanje 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 življjenja 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 preuzimanjem 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 objezbeđivanje 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 poglavljtu državne studije lokacije. Bez rješavanja ovog problema ne može se pristupiti bilo kakvom ozbiljnom planiranju korišćenja predmetnog prostora i zaštiti 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 morskom 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

	<p>sljedećim mjerama:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> izgradnja je dozvoljena isključivo prema propisanim pravilima građenja i uređenja, saglasno odredbama državne studije lokacije; <input type="checkbox"/> nije dozvoljeno deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnog materijala izvan utvrđenih pravila i propisanih uslova; <input type="checkbox"/> mjere zabrane prosipanja i izlivanja svih vrsta otpadnih voda na zemljište; <input type="checkbox"/> 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; <input type="checkbox"/> prilikom uređenja lokacije i izgradnje objekata obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa; <p>Mjere zaštite od buke</p> <p>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.</p> <p>Mjere za zaštitu vegetacije</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> uvođenje adekvatnih kategorija zelenila u skladu sa namjenom površina, parcelacijom i infrastrukturom; <input type="checkbox"/> formiranje pejsažno oblikovanog i uređenog, linearog, zaštitnog zelenila u zoni saobraćajnica, izborom autohtonih vrsta; <input type="checkbox"/> izbor zelenila mora biti prilagođen zonskim i lokacijskim uslovima, u skladu sa pejzažnim i ekološko-biološkim zahtjevima; <input type="checkbox"/> planirana vegetacija zahtjeva pravilan odabir vrsta i adekvatnu zaštitu i održavanje kako bi u potpunosti ostvarila svoje sanitarnu, higijensku i arhitektonsku ulogu.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

- Slobodne površine:** na neizgrađenom dijelu kompleksa predvidjeti različite sadržaje: otvorene bazene, restorane uz bazene i u bazenim, 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 40,0m²/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 valorizaciju postojećeg zelenila, kako bi se sačuvala i u novo rješenje ukomponovala cjelokupna kvalitetna vegetacija. Projektnima rekonstrukcije rješenja uskladili sa potrebama korisnika, uz neophodno uspostavljanje harmoničnih odnosa izmedju funkcionalno različitih cjelina. Izbor vrsta bazirati uglavom 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 najlepše 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 izmedju 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 bezbjedne. U tom smislu, sa posebnom pažnjom vršiti izbor biljnog i materijala za parterno uredjenje. Prostor namijenjen djeci do sedam godina, obraditi elastičnim zastorima i opremiti atestiranim rezultatima, 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.

Predmetni kompleks je dio Prirodnog i kulturnog i istorijskog područja Kotora – spomenika kulture prve kategorije, koje se zbog svojih izuzetnih univerzalnih vrijednosti nalazi na UNESCO-voj Listi svjetske 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 nasljeđa, 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 poglavљу 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 istorijsku 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	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<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	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJI POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

	<p>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.</p> <p>Planiranu transformatorsku stanicu izgraditi kao poseban objekat (slobodnostojeći) ili u sklopu planiranog objekta hotela. Potrebno je obezbijediti nesmetan i direktni spoljni pristup sa javne saobraćajnice. Energetski transformator je potrebno opremiti odgovarajućim zaštitama od preopterećenja i kratkih spojeva.</p> <p>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 m² 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. Obezbjediti 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 onemogući prodor atmosferskih padavina u prostorije za smještaj transformatorske stanice.</p> <p>U slučaju da se planira trafostanica u zasebnom objektru 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 obezbjediti kolski prilaz minimalne širine 3,0m, do najbliže javne saobraćajnice.</p>
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<ul style="list-style-type: none"> . Uslovi za priključenje na kanalizacionu mrežu Predmetna lokacija pripada niskoj kanalizacionoj zoni istočnog sektora. Najbliža postojeća crpna stanica niske zone, gdje bi se moglo 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 moglo ubaciti u kolektor i dalje odvele u crpnu stanicu „Peluzica”. Sve upotrebljene vode sa predmetnog kompleksa prikupiti i na pogodan način odvesti prema crpnoj stanci "Kotor". U projektu interne kanalizacije za upotrebljene 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>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <ul style="list-style-type: none"> Pristup objektu: 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.
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <ul style="list-style-type: none"> •Uslovi za priključenje na telekomunikacionu mrežu <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 distributibnom 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 http://www.ekip.me/regulativa/ 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 http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</p> <p>Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</p>

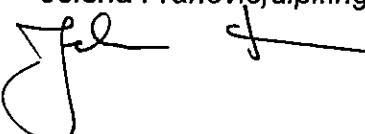
18	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list 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 seismološke 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 abrasioni procesi su manje izraženi od ekumulativnih. Ovo su nestabilni tereni, podložni likvifikaciji, male nosivosti (do 70 kN/m²), 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 mikroseizmičkim karakteristikama tla.</p> <p>Na ovom prostoru se, na samoj granici, nalazi ušće Rijeke Škurde u More, koja je jedan od značajnijih vodotokova na ovom prostoru. Ona ima bujičarski karakter, a korito joj je uređeno. Talasi i oscilacije nivoa Mora uslijed plime i osjeke nijesu izraženi u većoj mjeri te ne predstavljaju ograničenje za izgradnju objekata na kopnu i obalnoj zoni.</p>														
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA														
	/														
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE														
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka lokacije</td><td>UP 21</td></tr> <tr> <td>Površina lokacije</td><td>7640 m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0.5</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>1.81</td></tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BRGP)</td><td>13800 m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalna spratnost objekata</td><td>P+2+Pk ili P+2+Ps (povučeni sprat (Ps) maks. 80% površine etaže ispod)</td></tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td><td>-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</td></tr> </table>	Oznaka lokacije	UP 21	Površina lokacije	7640 m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0.5	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.81	Bruto građevinska površina objekata (max BRGP)	13800 m ²	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
Oznaka lokacije	UP 21														
Površina lokacije	7640 m ²														
Maksimalni indeks zauzetosti	0.5														
Maksimalni indeks izgrađenosti	1.81														
Bruto građevinska površina objekata (max BRGP)	13800 m ²														
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>-Kota poda prizemlja: planirati kotu prizemlja (+/- 0,00) maksimalno 0,2m u odnosu na kotu terena, odnosno javne saobraćajnice.</p>
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	<ul style="list-style-type: none"> · min. 20 PM / 1.000m² površine objekta** <p>** parkiranje riješiti u podzemnoj garaži u okviru objekta u skladu sa normativom min. 20 PM /1000m² površine objekta, umanjenim za faktor korekcije 0.6, koji je izračunat u odnosu na stepen motorizacije u predmetnoj zoni i kontaktnom području</p> <p>Hoteli (1000m²) 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>
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<ul style="list-style-type: none"> · Arhitektura objekta: <ul style="list-style-type: none"> · volumene, proporcije, obradu fasada, materijale uskladiti sa neposrednim okruženjem, kako prirodnim tako i izgrađenim, · odgovarajućim rješenjem odnosa izgrađenog i neizgrađenog prostora istaći prirodne vrijednosti lokacije i njene neposredne okoline, · zbog pronalaženja jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih ali i ravnih krovova. · Materijalizacija: 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 podrazumjева upotrebu drveta za izradu pergola,

		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 orijentisati prema jugu, a zatvoriti prema sjeveru, ograničiti njihovu dubinu i omogućiti niskom zimskom suncu da prodre 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 energetski efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ih sa obnovljivim izvorima energije. Jedan od bitnih uslova energetski 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 topote.</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 distribuira je u okolne prostorije tokom noći. Preterano zagrijevanje tokom ljeta spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.</p> <p>Za zaštitu objekata od preteranog 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>
--	---

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

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



- POSTOJEĆI OBJEKTI**
koji se zadržavaju u sklopu planirane namjene
- (SM) stanovanje manje gustine
 - (SS) stanovanje srednje gustine
 - (CD) centralne djelatnosti - Opštinski sud
 - (RD) poslovne djelatnosti
 - (RS) površine za sport
 - (RV) verski sadržaji i objekti



- POSTOJEĆI OBJEKTI**
koji su predviđeni za nadzdržavanje / dogradnju
- (RS) površine za školstvo - OŠ "Njegoš"
 - (RD) poslovne djelatnosti - Institut za biologiju mora



- PLANIRANI OBJEKTI**
zona građenja
- (TH) površine za turizam - hotel
 - (IS) površine za saobraćaj - Javna garaža
 - (RD) poslovne djelatnosti - Luka Kotor



UREĐENA OBALA



PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)



VODENE POVRŠINE



STANOVANJE MANJE GUSTINE



STANOVANJE SREDNJE GUSTINE



POSLOVNE DJELATNOSTI



CENTRALNE DJELATNOSTI



POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO



POVRŠINE ZA SPORT



POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTEL



VERSKI OBJEKTI



PARK



UREĐENA OBALA



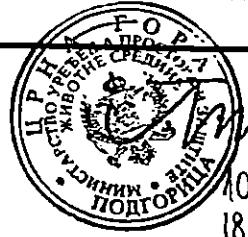
PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)



JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



KOMUNALNE POVRŠINE



CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



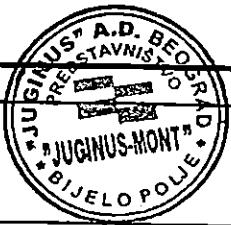
10-378/84
18.03.2010 god.

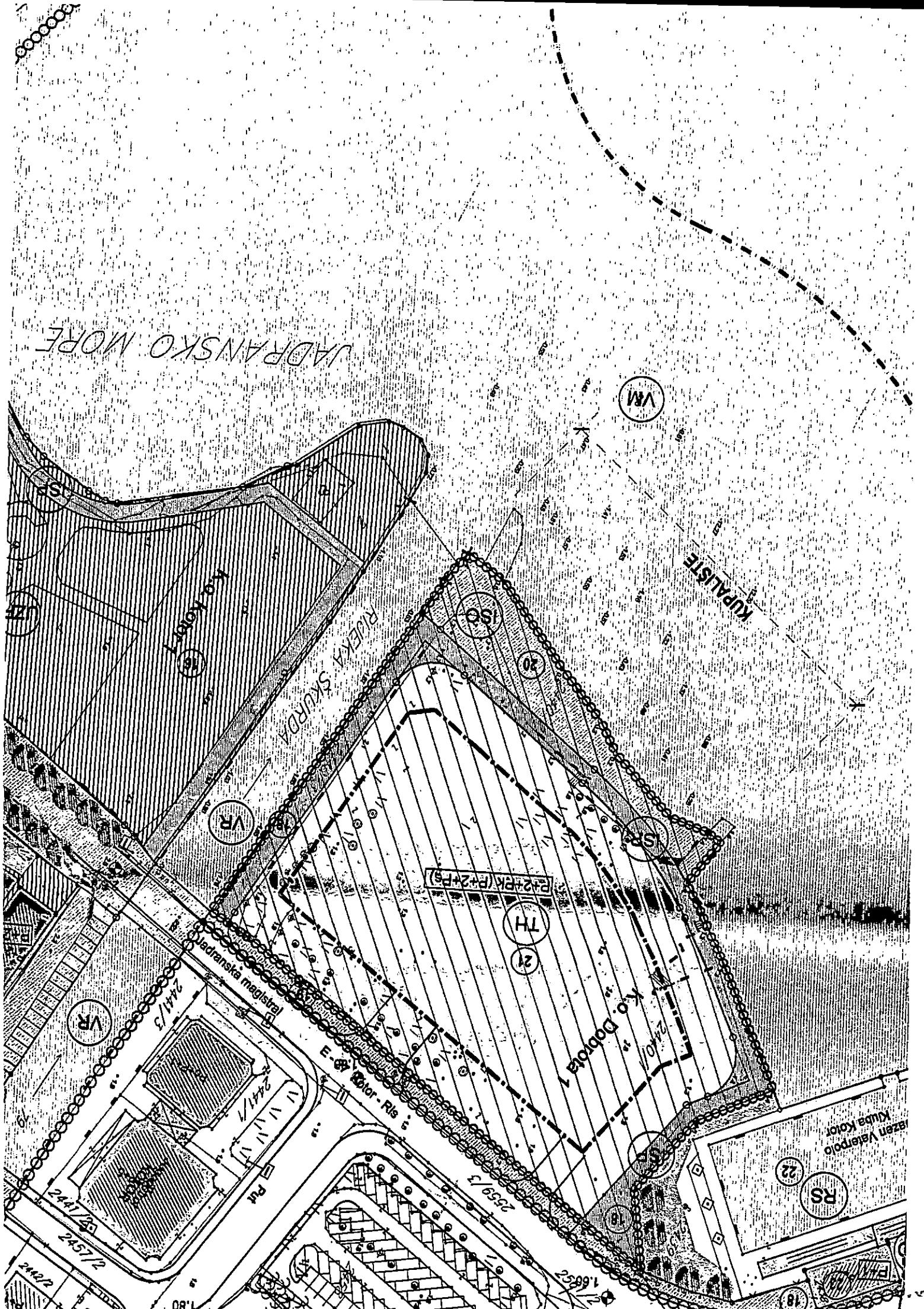
Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15	
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	
Prilog:	PROSTORNI OBЛИCI	

5

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	Vesna Limić	<i>Vesna Limić</i>
Autori priloga:	Vesna Limić	dipl. Inž. arh. dip. Inž. arh.
Razmjera:	1:1000	Datum: april 2010.

	Jugoslovenski Institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS A.D. PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT
--	--







Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

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

CRNA GORA
Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
Gradjevinski biro opštine Kotor 85330 Kotor, Crna Gora

26.01.2021 tel: +382 32 325 833

Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Vrijeme:	E-mail:	Vrijednost:
03	333/20	17853	04.01.2021.	spomenice@t-com.me	

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:

R J E Š E N J E

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.

O b r a z l o ž e n j e

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, konstatiše sljedeće:

Predmetne katastarske parcele, nalaze se u južnom dijelu istorijskog naselja Dobrota, uz priobalni put i predstavlju 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 svjetlo obojene horizontale u visini međuspratnih konstrukcija gornjih etaža, i niz balkona podeljenih 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 rješena i fasada prizemlja, uz izvjesnu upotrebu prirodnog kamenja. 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 preuzeti 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 neupadnjiv, 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.

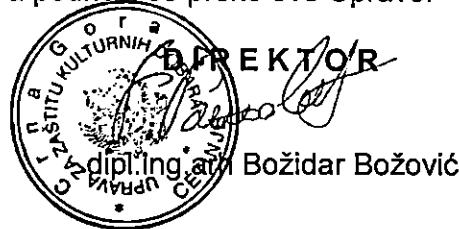
Shodno Zakonu o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, Član 18a., stav 14 Pojedinačna procjena se primjenjuje u cijelosti.

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.



Dostaviti:

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



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-8674/2020

Datum: 21.12.2020.

KO: DOBROTA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR. ZA URBANIZAM, BROJ 03-333/20-18312, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 290 - PREPIS

Podaci o parcelama

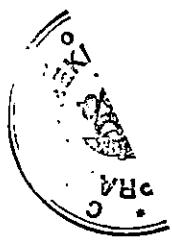
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2440 1		20 84	31/07/2017	URC-SLAVIJA-	Gradjevinska parcela ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		7475	0.00
2440 4		20 84	31/07/2017	URC-SLAVIJA-	Vještački stvoreno nepl.zemlj. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		149	0.00
2440 5		20 84	31/07/2017	URC-SLAVIJA-	Vještački stvoreno nepl.zemlj. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		122	0.00
2440 6		20 84	31/07/2017	URC-SLAVIJA-	Ponta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		64	0.00
2440 7		20 84	31/07/2017	URC-SLAVIJA-	Vještački stvoreno nepl.zemlj. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		531	0.00
2440 8		20 84	31/07/2017	URC-SLAVIJA-	Vještački stvoreno nepl.zemlj. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		5	0.00
2440 9		20 84	31/07/2017	URC-SLAVIJA-	Vještački stvoreno nepl.zemlj. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1	0.00
2440 10		20 84	31/07/2017	URC-SLAVIJA-	Vještački stvoreno nepl.zemlj. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1	0.00
Ukupno							8348	0.00

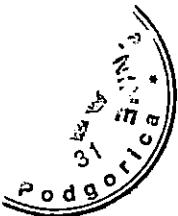
Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003147045	CG HOTEL DOO TIVAT PALIH BORACA 19A Tivat	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2440 1			1	Gradjevinska parcela	14/10/2016 10:11	Morsko dobro U zahvatu morskog dobra
2440 4			1	Vještački stvoreno nepl.zemlj.	14/10/2016 10:12	Morsko dobro U zahvatu morskog dobra





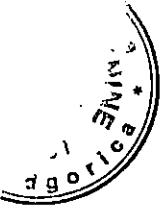
Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2440	5			1	Vještački stvoreno nepl.zemlj.	14/10/2016 10:13	Morsko dobro U zahvatu morskog dobra
2440	6			1	Ponta	14/10/2016 10:14	Morsko dobro U zahvatu morskog dobra
2440	7			1	Vještački stvoreno nepl.zemlj.	14/10/2016 10:15	Morsko dobro U zahvatu morskog dobra
2440	8			1	Vještački stvoreno nepl.zemlj.	14/10/2016 10:15	Morsko dobro U zahvatu morskog dobra
2440	9			1	Vještački stvoreno nepl.zemlj.	14/10/2016 10:16	Morsko dobro U zahvatu morskog dobra
2440	10			1	Vještački stvoreno nepl.zemlj.	14/10/2016 10:17	Morsko dobro U zahvatu morskog dobra

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).







SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositac	Sadržina
2440/1		106-2-954-3290/1-2019	10.10.2019 08:41	ZA CG HOTEL DOO TIVAT ,VASICLJE	ZA UKNJIŽBU IZ PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA KAT PAR 2440/1, 2440/4, 2440/5 IDR, LN 290, KO
2440/4		106-2-954-3290/1-2019	10.10.2019 08:41	ZA CG HOTEL DOO TIVAT ,VASICLJE	ZA UKNJIŽBU IZ PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA KAT PAR 2440/1, 2440/4, 2440/5 IDR, LN 290, KO
2440/5		106-2-954-3290/1-2019	10.10.2019 08:41	ZA CG HOTEL DOO TIVAT ,VASICLJE	ZA UKNJIŽBU IZ PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA KAT PAR 2440/1, 2440/4, 2440/5 IDR, LN 290, KO
2440/6		106-2-954-3290/1-2019	10.10.2019 08:41	ZA CG HOTEL DOO TIVAT ,VASICLJE	ZA UKNJIŽBU IZ PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA KAT PAR 2440/1, 2440/4, 2440/5 IDR, LN 290, KO
2440/7		106-2-954-3290/1-2019	10.10.2019 08:41	ZA CG HOTEL DOO TIVAT ,VASICLJE	ZA UKNJIŽBU IZ PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA KAT PAR 2440/1, 2440/4, 2440/5 IDR, LN 290, KO
2440/8		106-2-954-3290/1-2019	10.10.2019 08:41	ZA CG HOTEL DOO TIVAT ,VASICLJE	ZA UKNJIŽBU IZ PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA KAT PAR 2440/1, 2440/4, 2440/5 IDR, LN 290, KO
2440/9		106-2-954-3290/1-2019	10.10.2019 08:41	ZA CG HOTEL DOO TIVAT ,VASICLJE	ZA UKNJIŽBU IZ PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA KAT PAR 2440/1, 2440/4, 2440/5 IDR, LN 290, KO
2440/10		106-2-954-3290/1-2019	10.10.2019 08:41	ZA CG HOTEL DOO TIVAT ,VASICLJE	ZA UKNJIŽBU IZ PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA KAT PAR 2440/1, 2440/4, 2440/5 IDR, LN 290, KO



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-8441/2020

Datum: 10.12.2020.

KO: DOBROTA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR. ZA URBANIZAM, BROJ 03-333/20-17853, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 290 - IZVOD

Podaci o parcelama											
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod			
2440 1		20 84	31/07/2017	URC-SLAVIJA-	Gradjevinska parcela ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		7475	0.00			
Ukupno											
Podaci o vlasniku ili nosiocu											
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto					Prava	Obim prava				
0000003147045	CG HOTEL DOO TIVAT PALIH BORACA 19A Tivat					Korišćenje	1/1				

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2440 1			1	Gradjevinska parcela	14/10/2016 10:11	Morsko dobro U zahvatu morskog dobra

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik:

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosič	Sadržina
	PD				
2440/1		106-2-954-3290/1-2019	10.10.2019 08:41	ZA CG HOTEL DOO TIVAT ,VASILJE	ZA UKNJIŽBU IZ PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA KAT PAR 2440/1, 2440/4, 2440/5 IDR, LN 290, KO

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-278620
Datum: 21.12.2020.



Katastarska opština: DOBROTA I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 17,20

Parcelle: 2440/1, 2440/4, 2440/5, 2440/6, 2440/7
2440/8, 2440/9, 2440/10

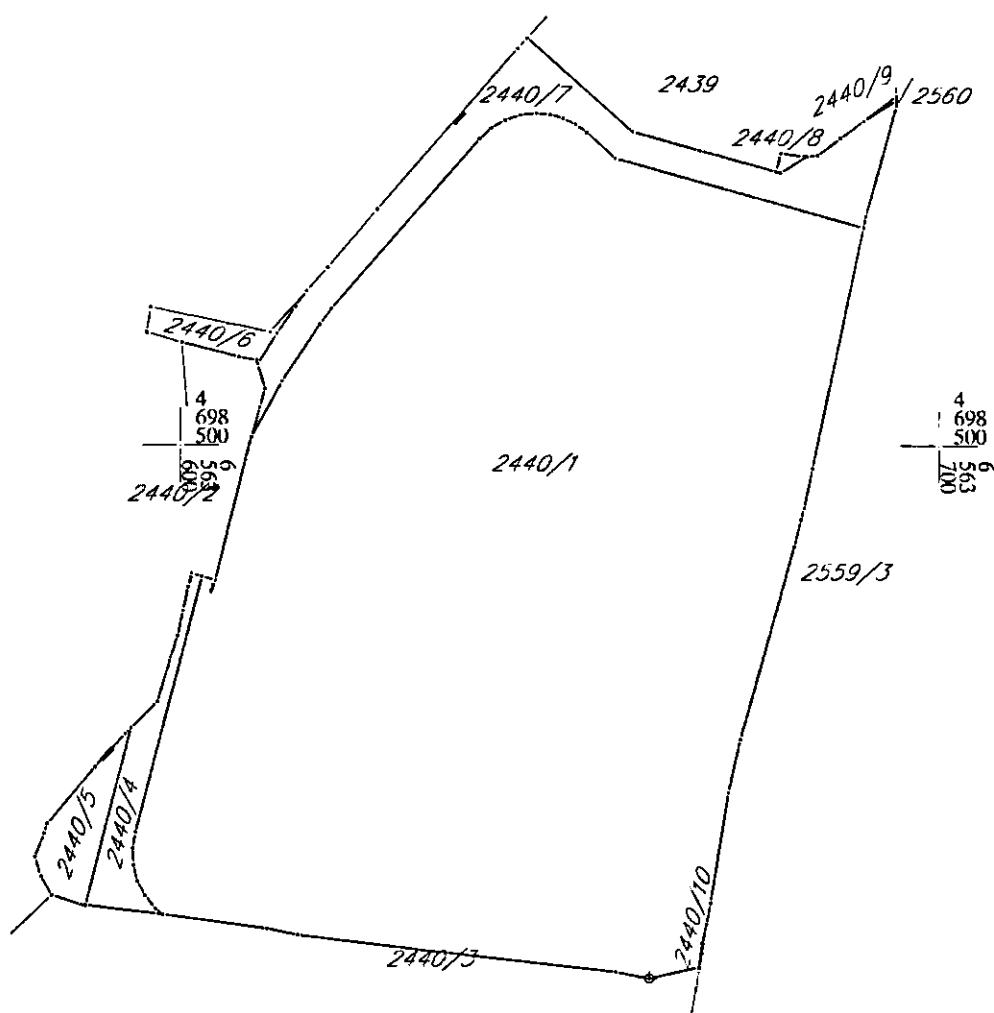
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4
698
600
695
699

4
698
600
695
699

↑
S



4
698
400
695
699

4
698
400
695
699

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

KOTOR - Škaljari bb, pošt. fah 56 - tel/fax: (032) 325 214; (032) 325 353; (032) 323 071
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB); 520-14700-13 (HB); 505-6022-47 (Atlas banka); 535-5260-13 (Prva banka)

Broj: 851/1

Kotor: 02.03.2021 godine

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/20-17853 od 28.01.2021.godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 353 od 01.02.2021. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotelsko turistički sadržaji odnosno hotelski kompleks visoke kategorije, na UP21 koja je formirana od kat.parc. 2440/1 i 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).

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

- Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 68 mn.m.
- Da bi se objekat priključio na vodovodnu mrežu potrebno je izgraditi ulični vodovodni cjevovod u dužini od 35m. Mjesto priključenja na distributivni vodovodni cjevovod definisano na skici u prilogu. U prilogu Vam dostavljamo izvod iz katastra hidrotehničkih instalacija na predmetnoj lokaciji.
- Zbog mogućih prekida u vodosnadbijanju potrebno predvidjeti rezervoar za sopstvene potrebe sa sistemom za povišenje pritiska koji će obezbijediti dovoljnu zalihu vode. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u navedenom rezervoaru.
- Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcom na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu.
- Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
- Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi.
- Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.
- Radove na priključenju i montaži vodomjera izvodi ovo Preduzeće.

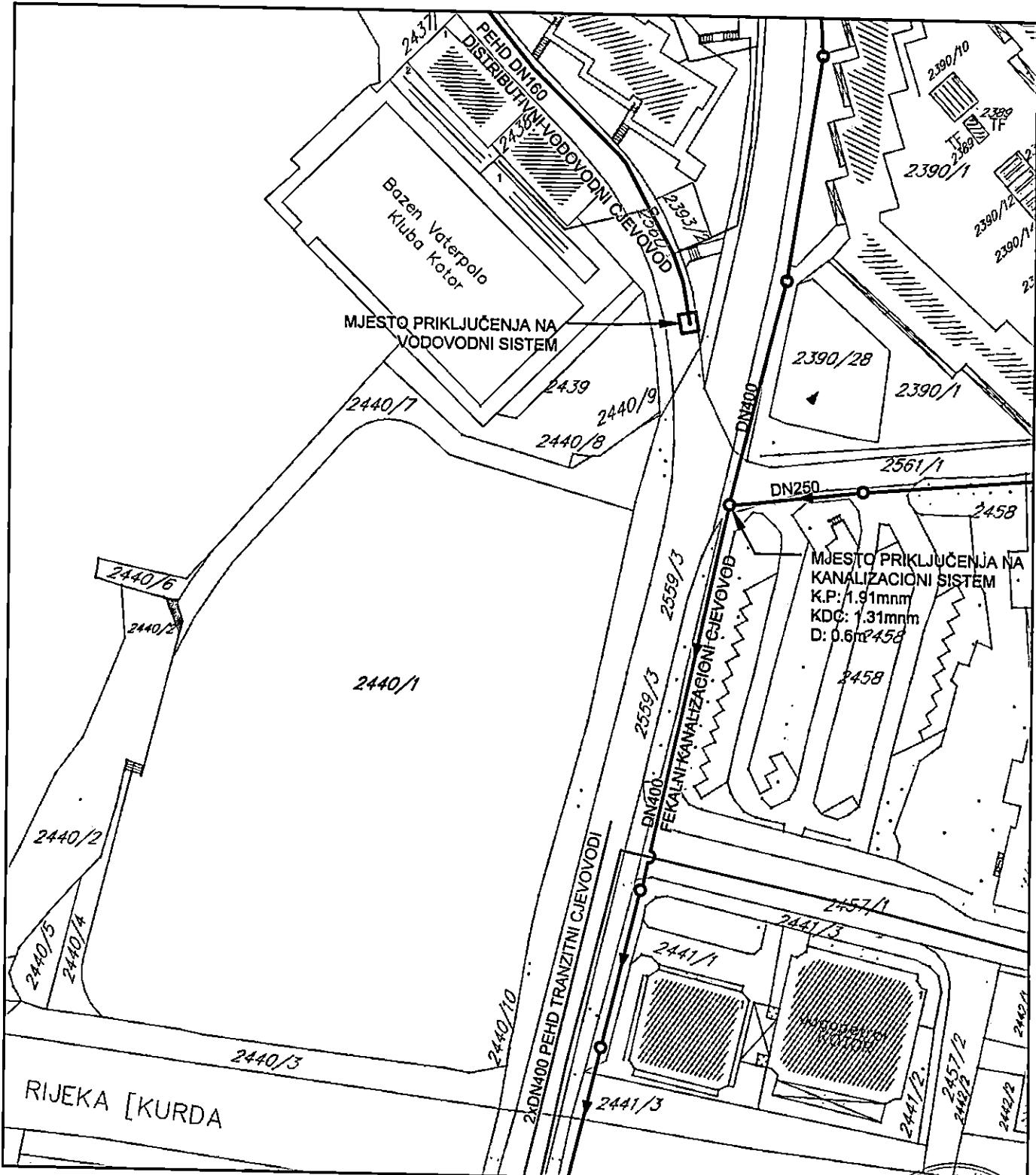
KANALIZACIJA

- Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom odlukom o javnom kanalizacionom sistemu (službeni list Crne Gore – opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013). Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan za slučaj intervencije. Mesto priključenja na fekalnu kanalizaciju je definisano na skici u prilogu.
- Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata, odnosno prostora, koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sličnih objekata, vršiti preko taložnika i separatora masti.
- Da bi se objekat gravitaciono priključio na kanalizacioni sistem, kota najnižeg odvoda u objektu mora biti visa od kote poklopca priključnog okna-min 30cm.

OPŠTE

- Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.
- Zaštitna zona cjevovoda je širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona.

- Investitor je dužan da pribavi saglasnost za postavljanje komunalne infrastrukture kroz privatne i javne površine(ukoliko je to potrebno).
- Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.
- Napomena: Pored navedenih tehničkih uslova, da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni i kanalizacioni sistem, potrebno je da se za isti dostavi građevinska dozvola i da su izmirene obaveze prema ovom Preduzeću.



Referent za priključke:
Bujišić Miodrag
 spec.sci grad.

VD Tehnički direktor:
Durišić Miljana
 dipl.ing.građ.



DOSTAVLJENO:
 - Arhivi
 - imenovanom



Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva
komunalne poslove i saobraćaj

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 865
fax. +382(0)32 325 865
privreda@kotor.me
www.kotor.me

Br: 1604-319/21-183

Kotor, 05.02.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saboračaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime CG Hotel DOO za gradnju objekta na kat par 2440/1,2440/2 K.O. Dobrota I, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 2440/1,2440/2 K.O. Dobrota I koji glase:

Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu postoji kanalizacioni sistem.

Obrázloženje

Sekretarijat za urbanizam, gradjevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/21-183 od 04.02.2021. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 2440/1,2440/2 K.O. Dobrota I sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo I stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 03-333/20-17853 od 28.01.2021. godine.

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

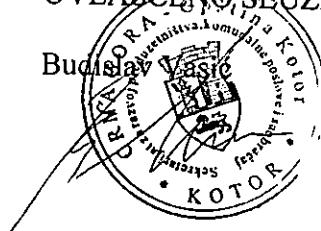
UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenoj administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO-SLUŽBENO LICE





Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva
komunalne poslove i saobraćaj

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 865
fax. +382(0)32 325 865
privreda@kotor.me
www.kotor.me

UP/I Br: 1606-341/21-189

Kotor, 10.02.2021.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG-opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl.list CG"-opštinski propisi 46/19) i PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“, broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, donosi:

R J E Š E N J E

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotelsko turistički sadržaji odnosno hotelski kompleks visoke kategorije, na UP 21 koja je formirana od kat. parc 2440/1 i kat. parc. 2440/2 KO dobrota I u zahvatu državne studije lokacije „Sektor 15“ Sveti Matija ušće Škurde u Kotoru, PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20) i PPPN-a za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“ br 56/18) koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrsnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesa mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);

- Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
- Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

9. Parking mjesta u zavisnosti od ugla parkiranja (30° , 45° , 60° , 90°) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
10. Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja;
11. Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;
12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasije vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/21-189 od 04.02.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene hotelsko turistički sadržaji odnosno hotelski kompleks visoke kategorije, na UP 21 koja je formirana od kat. parc 2440/1 i kat. parc. 2440/2 KO dobrota I u zahvatu državne studije lokacije „Sektor 15“ Sveti Matija ušće Škurde u Kotoru, PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20) i PPPN-a za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“ br 56/18).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 03-333/20-17853 od 28.01.2021. godine.

Na osnovu gore navedenog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 5,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim takсama, naplaćena je.

Dostavljeno:

1. Naslovu x 4
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi

