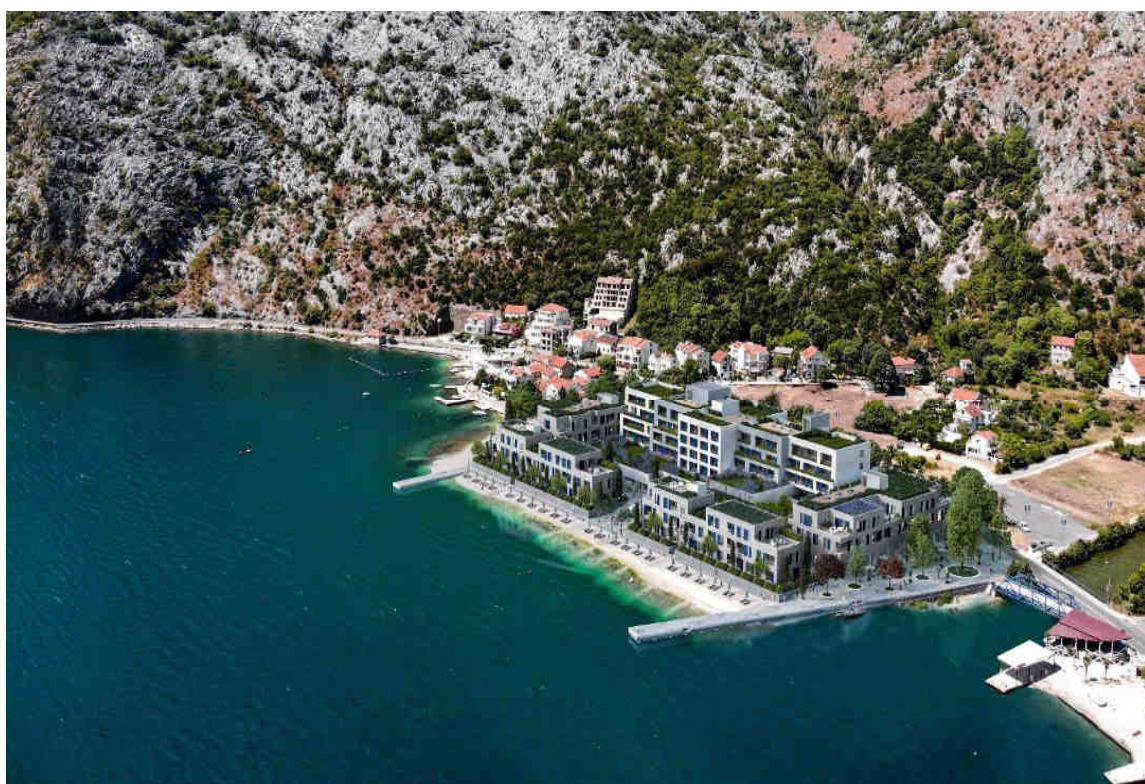


NOSILAC PROJEKTA: BRIV CONSTRUCTION D.O.O.
KOTOR

**DOKUMENTACIJA ZA ODLUČIVANJE O
POTREBI PROCJENE UTICAJA**



Podgorica, novembar 2021. godine

1. OPŠTE INFORMACIJE

a) NOSILAC PROJEKTA: BRIV CONSTRUCTION D.O.O. KOTOR

ODGOVORNO LICE: VLADIMIR MRAČEVIĆ

MATIČNI BROJ NOSIOCA PROJEKTA: 02052822

ADRESA: RADANOVIĆI bb, KOTOR

KONTAKT OSOBA: DRAGAN BAČANOVIC

BROJ TELEFONA: +382 69 339 460

e-mail: dragan.bacanovic@briv.me

b) NAZIV PROJEKTA: „REKONSTRUKCIJA HOTELA TEUTA“

**LOKACIJA: UP 19 u okviru DSL "SEKTOR 10" Spila - Risan - Rt Banja,
koju čine kat.parcele 515/3 I 515/4 KO Risan I, Kotor**

ADRESA: Opština Kotor

2. OPIS LOKACIJE

a) Postojeće i odobreno korišćenje zemljišta, potrebna površina zemljišta u m², za vrijeme izgradnje, sa opisom fizičkih karakteristika i kartografskim prikazom odgovarajuće razmjere, kao i površina koja će biti obuhvaćena kada projekat bude stavljen u funkciju, kopija plana katastarskih parcela na kojima se planira izvođenje projekta sa ucrtanim rasporedom objekata

Nosilac projekta planira rekonstrukciju i proširenje postojećeg hotela Teuta u Risnu kako bi se obezbijedio standard hotela sa 5*. Predmetni projekat će se realizovati na UP 19 koju čine kat. parcele 515/3 i 515/4, KO Risan I, u obuhvatu DSL „Sektor 10“ Spila-Risan-Rt Banja („Sl.list CG“, br. 57/18).

Ukupna površina urbanističke parcele je 14.128 m², bruto površina koja je ostvarena zadržavanjem postojećeg objekta je 10.675,46 m² a bruto površina novog objekta je 8.641,89 m². Ukupna bruto površina hotela je 19 317,35 m².

Ovaj projekat se rekonstruiše na osnovu:

- UTU broj 03-333/20-19039 i 0303-12910/18, Kotor, 12.01.2021,

- Rješenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara br UP/I-05-718/2020 od 25.12.2020 kojim se donosi Pojedinačna procjena uticaja rekonstrukcije Hotela Teuta-Sektor 10, na baštinu Prirodno i kulturno- istorijskog područja Kotora, broj 05-32/2015-31/1 od 05.11.2020,
- Projektnog zadatka investitora

Projekat je urađen prema važećim propisima i standardima u Crnoj Gori, poštujući dobru internacionalnu praksu. Prilikom projektovanja korišćene su validne geodetske podloge.

Za potrebe izrade tehničke dokumentacije urađen je Elaborat parcelacije po DUP-u kat. parcela 515/2 i 515/3 kojim je utvrđeno da se UP 19 u obuhvatu DSL „Sektor 10“ Spila-Risan-Rt Banja („Sl.list CG“, br. 57/18) sastoji od dvije nove kat parcele 515/3 i 515/4, KO Risan I. Elaborat je urađen od strane licencirane geodetske kuće GEOS d.o.o. Podgorica u februaru 2021 godine.

Na slici 1 prikazana je postojeća situacija sa granicama urbanističkih parcela.

Hotel „Teuta“ lociran je na poziciji nekadašnjih pristanišnih zgrada iz austrougarskog perioda (slika 2), uz magistralni put (slika 3) sa čije se sjeveroistočne strane proteže lokalitet Carine. Uz jugoistočnu granicu lokacije je ušće rječice Spile sa čije je lijeve strane luka, sa jugozapadne je uski pojas pješčane plaže. Uz sjeverozapadnu granicu se nalazi grupacija individualnih stambenih objekata neujednačenih arhitektonskih karakteristika (slika 4).



Slika 1. Postojeća situacija sa granicom urbanističke parcele



a)

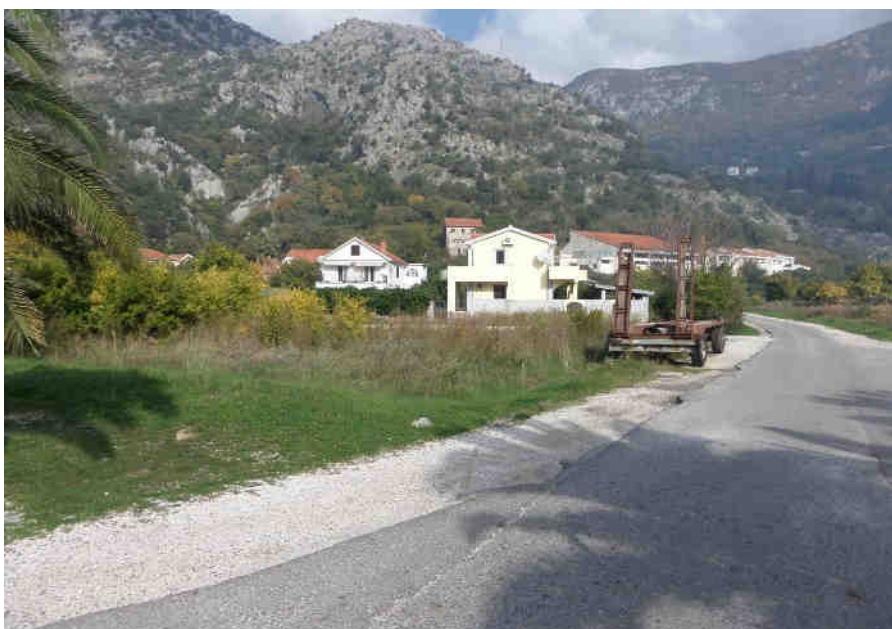


b)

Slika 2. Prikaz lokacije hotela Teuta



Slika 3. Magistralni put koji prolazi pored hotela Teuta



Slika 4. Individualni stambeni objekti koji se prostiru sjeverno i sjevero-zapadno od lokacije projekta

Visoko zelenilo grupisano je uz magistralni put i sjevernu fasadu objekta prema lokalitetu Carine (slika 5).



a)



b)

Slika 5. Visoko zelenilo uz magistralni put i sjevernu fasadu objekta

U zoni prema saobraćajnici nalazi se otvoreni parking, a u najsjevernijoj poziciji lokacije, teniski teren. Sa datih slika se vidi da se sa zapadne, istočne i sjeverne strane lokacije nalaze izgrađeni objekti koji se koriste za stanovanje i turističke djelatnosti.

Gradnja hotela „Teuta“ nastala je u periodu prepoznavanja turizma kao snažne ekonomске i razvojne djelatnosti. Izgradnjom „Teute“, nakon zemljotresa 1979. godine, uspostavljena je nova panorama obalne linije i postao je jedan od savremenih vizuelnih repera grada i obale

zaliva. Objekat spratnosti P+mezanin+3 formiran je od centralnog kubusa jasnih linija kojim se sugerise položaj ulaza i centralni sadržaji, uz koji se simetrično postavljena bočna krila po visini kaskadno povlače prema saobraćajnici. Naglašena su prepoznatljivim kosim podionim platnima-reminiscencijom na strme kamenite padine u pozadini.

Površina postojećeg objekta je 11.979 m².

Objekat je građen u natur betonu. Formalistički prenaglašene kosine i ramovi kojima se nastoji ujednačavanje nekoliko kubusa tehnoloških postrojenja na krovnoj terasi, kao i teške zakoštene nadstrešnice u prostranom prizemlju značajno povećavaju utisak masivnosti objekta.

Fasada prema magistrali je dominantno riješena kao zastakljeni zid prekidan zatvorenim korpusima stepeništa sa opterećujućim prisustvom teških armirano betonskih ramova u zoni krova (slika 6). Bojenje objekta u bijelo, u zadnjoj deceniji, višestuko je naglasilo njegovo prisustvo u vizurama zaliva i učinilo ga uočljivim sa najudaljenijih tačaka (slika 7).



Slika 6. Izgled objekta i fasade prema magistrali



Slika 7. Vizuelno naglašavanje objekta u zalivu njegovim bojenjem u bijelo

U izvornom obliku objekat je bio u boji betona, što je sa, nikad odgajenim zelenilom u balkonskim žardinjerama, trebalo da obezbijedi njegovo stapanje sa prirodnim okruženjem u pozadini.

U funkcionalnom smislu postojeći objekat je ispunio visoke standarde, naročito u rješavanju centralnih i tehnoloških funkcija smještenih u prizemlju objekta i dijelu mezanina. U bočnim krilima i dijelu centralnog kubusa organizovane su smještajne jedinice za 234 korisnika. Današnja kategorizacija hotela je 2*. Površina restorana, kuhinje i vešeraj, uz intervencije, zadovoljavaju savremene kriterijume, dok smještajne jedinice ne ispunjavaju savremene standarde.

Bazenski blok, iako sa bazenom dimenzija 25x12 m ne zadovoljava potrebe hotela sa 5 zvjezdica i zahtijeva određena preoblikovanja.

b) relativna zastupljenost, dostupnost, kvaliteta i regenerativnog kapaciteta prirodnih resursa (uključujući tlo, zemljište, vodu i biodiverzitet) tog područja i njegovog podzemnog dijela

Kao što je već ranije napomenuto lokacija projekta se nalazi u Risnu. Kako je Idejnim rješenjem definisano, na predmetnoj lokaciji će se vršiti rekonstrukcija i proširenje postojećeg hotela Teuta u Risnu kako bi se obezbijedio standard hotela sa 5*.

Područje predmetne lokacije spada u geotektonsku jedinicu Paraautohton. U građi ove jedinice učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (matrikt) i foraminiferski krečnjaci srednjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Područje Opštine Kotor odlikuje se veoma složenom geološkom građom i tektonskim sklopom. Zaliv Boke Kotorske je reljefno najsloženiji dio crnogorskog primorja. Smatra se da je složeni

oblik zaliva nastao najverovatnije denudacijom i fluvijalnom erozijom na flišu u doba miocena i pliocena. Strme obale zaliva izgrađene su od krečnjaka, dok su blago nagnute obale (Škaljari, Risan, Morinj, kao i Grbaljsko i Mrčeve polje) izgrađene od fliša. Flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena zastupljeni su u Grbaljskom i Mrčevom polju, u uskom pojasu Trojice, u Risnu i Strpu, a predstavljeni su glincima, pješčarima i laporcima, sa interkalacijama breča i konglomerata.

Planinsko zaledje Morinjskog, Risanskog i Kotorskog Zaliva čine plitkovodni karbonatni sedimenti jurske i kredne starosti, karbonatne breče kredno-eocenske i flišni sediment srednjeeocenske starosti. Senonski sedimenti razvijeni su u području Risanskog zaliva, Krivošija i Ledenica, a predstavljaju ih isključivo krečnjaci.

Kao posljedica vrlo složenog geološkog sastava, litološke osnove, klime i reljefa, u priobalnom pojusu i njegovom planinskom zaledju formiralo se nekoliko tipova zemljišta, među kojima dominiraju: rendzine, antropogena tla, crvenice, smeđa tla na vaspencu i flišu, crnice i antropogena tla. Brdsko-planinsko područje izgrađeno je od karstificiranih vaspnenaca i dolomita. Ogoljeno je u geološkoj prošlosti uslijed otapanja debelih naslaga leda. Na taj način nastale bujice ispirale su i odnosile stari zemljišni pokrivač, koji je ostao sačuvan samo u pukotinama, džepovima i udubljenjima. Novije ogoljavanje kraškom erozijom takođe je uticalo na zemljišni pokrivač, koji je nestao poniranjem, a djelimično se zadržao u pećinama. Ogoljeni vaspnenci i dolomiti veoma se sporo troše, a uticajem padavina, klime i vegetacije, stvara se plitko, mlado, humusno tlo – crnica na vaspencu (do 30cm dubine). Ovo tlo zastupljeno je u dijelu istočne granice sa opština Budva (dio Pobori), u podnožju Lovćena, na području Orjena, Gornjeg Morinja, i cijelom potezu Risan - Grahovo.

Što se tiče prirodnih resursa, u hidrografskom pogledu u neposrednoj blizini lokacije projekta se nalazi more. Od riječnih tokova u blizini predmetne lokacije protiče rijeka Spila koja se jugoistočno od lokacije uliva u more.

Obzirom da je predmetna lokacija smještena u neposrednoj blizini mora to je uzrokovalo tipičan izbor maritimnih vrsta u prvoj liniji do morske obale, a javljaju se izuzetna i stara stabla tamariksa (*Tamarix* sp.) i pitospore (*Pittosporum tobira*). Pitospora se javlja u vidu drvenastih stabala, u neposrednoj blizini hotela, na nasipu uz pontu, južno od Teute. Nekoliko izuzetnih stabala pitospore predstavljaju mikroambijent vrijedan očuvanja. U sklopu hotelske parcele javljaju se još i vrste *Nerium olander*, *Cedrus atlantica*, *Picea pungens*, *Pinus halepensis*, *Cupressus arizonica*, *Acer dasycarpum*, *Platanus orientalis*, i dr.

c) Apsorpcioni kapacitet prirodne sredine

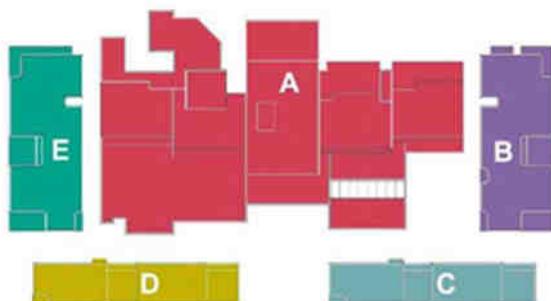
Obzirom da se radi o rekonstrukciji hotela Teuta u Risnu, jasno je da je lokacija projekta u priobalnom dijelu, u okviru DSL „SEKTOR 10“ Spila - Risan - Rt Banja. U ovoj zoni nema močvarnih područja, kao ni poljoprivrednog zemljišta. Takođe nema zaštićenih područja, odnosno područja obuhvaćenih mrežom Natura 2000. Predmetna lokacija se nalazi u okviru Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora koje je zbog izuzetnih prirodnih i kulturnih vrijednosti upisano na Listu svjetske baštine UNESCO, 26. oktobra 1979. godine. Bliža okolina lokacije projekta ima manju gustinu izgradnje i naseljenosti, dok je širi prostor sa većim stepenom izgradnje u okviru kojeg egzistiraju poslovni, ugostiteljski i stambeni sadržaji.

3. OPIS PROJEKTA

Na predmetnoj lokaciji je planirana rekonstrukcija i proširenje postojećeg hotela Teuta u Risnu kako bi se obezbijedio standard hotela sa 5*. Predmetni projekat će se realizovati na UP 19 koju čine kat. parcele 515/3 i 515/4, KO Risan I, u obuhvatu DSL „Sektor 10“ Spila-Risan-Rt Banja („Sl.list CG“, br. 57/18).

a) Opis fizičkih karakteristika cjelokupnog projekta i po potrebi opis radova uklanjanja;

Novi urbanistički sklop hotela podrazumijeva kompoziciju od 5 građevinskih cjelina, i interpretira ambijentalnu situaciju „urbanog sela“, kao urbanističke situacije svojstvene graditeljskom naslijedu zaliva. Funkcionalna okosnica sklopa je centralni objekat (veći dio postojećeg objekta hotela) u kome su locirani glavni javni sadržaji hotela, poput ulaznog hola, restorana sa kuhinjom, spa zone sa pratećim ugostiteljskim sadržajem i ekonomsko - servisnim sadržajima. U novoplaniranim depadansima (objekti B, C, D i E) locirani su novi smještajni kapaciteti, pretežno studio apartmani i apartmani, dok su u prizemlju objekta B, orijentisanog ka Risnu locirani nekoliko komercijalnih lokalata i galerijski prostor za izlaganje arheoloških eksponata. Ukupno je ostvareno 150 smještajnih jedinica, u sobama, apartmanima i studio apartmanima. Hotel je projektovan shodno zahtjevnim dimenzionalnim i kvalitativnim standardima koji odgovaraju kategoriji od 5*.



Slika 8. A-postojeći objekat, B, C, D i E - novi objekti

Postojeći objekat je značajno redukovana u prizemnom postamentu, kako bi se ostvarili unutrašnji slobodni prostori koji omogućuju dispoziciju novih depadansa. Ovi prostori su oblikovani kao interpretacija arhitektonske tipologije javnih prostora starih bokeških gradova, poput pješačkih ulica, pjaceta i đardina. Isti će biti intenzivno ozelenjeni autohtonim vrstama. Spratnost postojećeg objekta je zadržana (5 nadzemnih etaža), a fizički je smanjena za 2.5 - 3.0 metra, uklanjanjem betonskih elemenata postojećeg oblikovanja sa krovne etaže. Spratnost planiranih smještajnih depadansa je P+2 (tri nadzemne etaže), saglasno planskim preporukama DSL-a i postojećim urbanističkim situacijama u starom jezgru grada Risan.

Novi sklop hotela je razuđen i formira intezivne javne pješačke komunikacije kroz svoje funkcoinalno težište, omogućujući intezivnu inkluziju javnog prostora i javnog ambijenta Risan unutar svoje urbanističke parcele. Time je osnažena javna komunikacija koja je planirana DSL-om, s kraja na kraj Risanskog zaliva, i to kroz tri javne pješačke transverzale koje prolaze preko urbanističke parcele hotela. Jedna je uz samu obalu, druga kroz središte hotelskih sadržaja, i treća uz glavnu kolsku saobraćajnicu u zaleđu parcele.

Osnovna projektna namjera bila je ostvariti efikasan funkcionalni sklop hotela sa 5* koji svojom urbanističkom kompozicijom i arhitektonskim oblikovanjem redukuje negativne efekte postojećeg hotela na univerzalne vrijednosti područja, i koji će se odmjereno i pažljivim projektnim pristupom useliti u urbanu stvarnost Risna i Bokokotorskog zaliva, osnažujući kvalitet i vitalnosť javnog prostora i privrednu aktivnost lokalne zajednice.

Urbanistički parametri propisani UTUima i ostvereni u idejnom rješenju

	propisano UTUima	ostvareno u idejnom rješenju
oznaka urbanističke parcele	UP 19	UP 19
namjena	T1- hotel	T1- hotel
planirana intervencija	dogradnja postojećeg objekta ili izgradnja novog objekta	dogradnja postojećeg objekta
površina urbanističke parcele	14 128.03 m ²	14 128.03 m ²
max indeks izgrađenosti	1.66	1.37
max indeks zauzetosti	0.57	0.45
max zauzetost	8 000 m ²	6 401.52 m ²
max BRGP	23 400 m ²	19 317.35 m ²
max spratnost objekta	zadržava se postojeća spratnost	P+2 (novi objekti) P+4 = zadržava se postojeća spratnost (postojeći hotel)
max visinska kota objekta	24.5 m.n.v.	zadržava se postojeća spratnost 24.5 m.n.v.
parametri za parkiranje	turizam hotel 25 PM na 1000 m ² ili 1 PM/4 stolice (hotel ima 234 kreveta i max 234 stolica, potrebno ostvariti 59 PM prema normativu 1PM/4 stolice)	ostvareno 68 PM 67 PM za mala vozila (od čega su 3 PM za lica sa posebnim potrebama) i 1 PM za autobuse ostvaren normativ 1PM/3 stolice
broj turističkih jedinica	150	150
broj kreveta (turista)	234	230

U projektu je obezbijedena dostupnost objekta licima sa smanjenom pokretljivošću, dostupni su im svi javni sadržaji hotela (restoran, spa i bazenska zona, lokali u prizemlju hotela, otvorene pjacete i šetalište). Na parceli su obezbijedena 3 PM za lica sa hendikepom (5% od ukupnog broja PM). U hotelu je obezbijedeno 15 smještajnih jedinica za lica sa hendikepom (12 soba u objektu A i 3 apartmana u objektima B, C i D) što predstavlja 10% od ukupnog broja smještajnih jedinica.

Oblikovanje i materijalizacija, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

UTU su propisali obavezno poštovanje mjera koje su date u Studiji vizuelnog uticaja, a koja je rađena za potrebe predmetne lokacije. U tom pravcu idejnim rješenjem je ispoštovano sljedeće:

- Dogradnja hotela uskladena je sa postojećom konstrukcijom objekta.
- Novoplanirani volumeni postavljeni su, oblikovani i strukturirani na način da ne konkurišu postojećim volumenima već se doživljavaju kao jedna arhitektonska cjelina.
- Imajući u vidu nalaze antičkih zidova u koritu rijeke Spile u zoni uz rijeku u širini od 15 m nije planirano temeljenje objekta radi stvaranja mogućnosti za prezentaciju eventualnih nalaza.
- Čitava lokacija sa priobalnom zonom, naročito nenasuti teren između puta i postojećeg objekta, je potencijalni arheološki lokalitet i na njemu nije planirano proširenje objekta.
- Povećanje gabarita objekta planirano je dominantno u obuhvatu prostiranja postojeće temeljne zone objekta sa pratećim građevinskim elementima, bez planiranja podzemnih etaža.

- Nije planirano povećanje vertikalnih gabarita. Zadržava se postojeća spratnost objekta.
- Svi novoplanirani djelovi objekata su spratnosti P+2. Pozicionirani su u odnosu na postojeći objekat hotela na način da se formira „mediteranska ulica i pjaceta” ka kojoj su orjenisani javni sadržaji: restorani, lokali, kafei i sl. Ovaj koncept omogućava da se objekat iz pješačkih vizura sagledava kao objekat tradicionalne spratnosti P+2.
- Ispitana je planirana volumetrija, data u predmetnom idejnom rješenju, i potvrđena u HIA studiji . (Pojedinačna procjena uticaja rekonstrukcije Hotela Teuta-Sektor 10, na baštinu Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, broj 05-32/2015-31/1 od 05.11.2020. koja je donijeta Rješenjem Uprave za zaštitu kulturnih dobara UP/I-05-718/2020 od 25.12.2020)
- Rekonstrukcijom hotela planira se ozelenjavanje krovnih ravni i dijela terasa kao i uvođenje vertikalnog zelenila.
- U rješavanju fasada primijenjeno je vizuelno „usitnjavanje” - prekid naglašenih horizontala i formiranje zelenih prodora sa ciljem vizuelnog povezivanja sa morfolojijom i urbanim strukturama grada i obezbjeđivanjem vizura prema moru.
- Postojeća fasada je remodeledvana korišćenjem prije svega kamene obloge i vertikalnog zelenila.
- U okviru hotela predviđen je prostor za postavku zbirke eksponata sa arheoloških istarživanja na lokalitetu Carine.

Osnovni materijali koji su planirani na objektu podrazumijevaju:

- Armirani beton za osnovnu konstrukciju objekta
- Fadani zidovi će biti izidani u blok opeci, dok će finalna obrada fasade biti u zavisnosti od pozicije: ventilisana fasada na podkonstrukciji, obloženoj kamenom i kompozitnim pločastim materijalom, malterisani djelovi zidnih ravni, oblaganje rezanim štokovanim kamenom, u autentičnom tonalitetu i slogu
- Uređenje partera, pristupnih stepeništa, ivičnjaka, elemenata žardinjera planirano je u kamenim pločama, rezanim i sitno štokovanim, položenim u cementni malter
- Krovni pokrivač je predviđen u uređenim ozelenjenim površinama

Namjena objekta

Novoplanirani objekat hotela Teuta ispunjava sve standarde hotela sa 5*, u rekonstruisanom postojećem objektu hotela, spajanjem postojećih soba, formirano je 85 smještajnih jedinica sa 97 kreveta, dok je u novoplaniranim depadansima planirano 65 smještajnih jedinica sa 133 kreveta.

U prizmlju postojećeg objekta planiran je ulazni hol, restorani sa kuhinjom, spa zona i tehnički blok. U depadansima C, D i E planirane su smještajne jedinice orijentisane ka zelenim vrtovima. Javni sadržaji koji su planirani u depadansu B, kao što je galerija za arheološke eksponate i poslovni prostori, orijentisani su ka uređenim pješečkim površinama.

Parternim uređenjem u vidu jasno postavljene pješačke promenade koja prolazi kroz hotelski kompleks i koja povezuje nekoliko manjih pjaceta, plažni trg, centralnu pjacetu i novu rivu, ostvaruje se veza sa Risnom, ali i formira mediteranski ambijent na parceli samog hotela. Hotelski restoran i spa zona su orijentisani ka pješačkoj promenadi. Planiranjem otvorenih restoranskih terasa i spa parka hotelski sadržaji i u funkcionalnom smislu izlaze na promenadu.

Na nivou prizemlja u sjevernom dijelu parcele formiran je parking prostor. U dijelu parking prostora zadržava se veliki broj vrijednih postojećih stabala i planira novo ozelenjavanje u vidu drvoreda ka saobraćajnici.

Pina park je očuvan i dopunjeno tako da predstavlja zelenu tampon zonu, prije svega depadansu E, ka urbanistički neartikulisanoj postojećoj stambenoj gradnji.

Prizemlje i svi ostali spratovi rekonstruisanog hotela i depadansa namijenjeni su za smještaj turističkih jedinica.

Pejzažna arhitektura

UTU-ima je propisano da na parceli treba obezbijediti min 2.860 m^2 zelenih površina na slobodnom tlu ili na krovu podzemnih etaža.

Na parceli je obezbijeđeno 3.567 m^2 zelenila na slobodnom tlu, od čega je 2.756 m^2 slobodna i uređena zelena površina, zatravnjena i sa zasadima žbunastih formi i drveća, dok je 814 m^2 zelenih površina obezbijeđeno kroz planirano popločanje otvorenih parking mjesta raster betonskim zatravnjениm pločama ili sistemom rešetki za travu (npr. sistem Recyfix green rešetka za travu).

Na krovu prizemlja obezbijeđeno je 14.920 m^2 zelenih površina. Kada se zelene površine realizuju na krovovima ozelenjavanje je vršeno sadnjom vegetacije (travnata vegetacija i perenski zasadi) u žardinjerama dubine min 0.7 m , a što omogućava postizanje svih propisanih slojeva i adekvatnu drenažu.

U zoni postojećeg hotela javlja se namjenski sađena vegetacija, tipičan izbor maritimnih vrsta u prvoj liniji do morske obale, takođe javljaju se i stara stabla pitospora koja formiraju vrijedan mikroambijent, a koja se kao takva zadržavaju na lokaciji (zelenilo ka postojećoj stambenoj zoni).

Osim iznad prizemlja planira se formiranje krovnih vrtova i na postojećem objektu hotela kao i na novim lamelama, i gotovo svim terasama, a sa minimalnom dubinom žardinjera od $0,7\text{ m}$. Korišenjem mediteranskih zasada koji se prilagođavaju jakoj insolaciji u ljetnjim mjesecima i obilnim padavinama zimi formiraju se vrijedni mikroambijenti.

b) Veličina i nacrtu cjelokupnog projekta, planiranog proizvodnog procesa i tokova proizvodnje, počev od ulaznih sirovina do finalnog proizvoda, uključujući prateću infrastrukturu, organizaciju proizvodnje, organizaciju transporta, broj i strukturu zaposlenih

Ukupna površina urbanističke parcele je 14.128 m^2 . Površina postojećeg objekta je 11.979 m^2 , bruto površina koja je ostvarena zadržavanjem postojećeg objekta je $10.675,46\text{ m}^2$, a bruto površina novog objekta je $8.641,89\text{ m}^2$. Ukupna bruto površina hotela je $19.317,35\text{ m}^2$.

Konstrukcija je projektovana u skladu sa važećim propisima i priznatim standardima u Crnoj Gori. U skladu sa dobijenim projektnim zadatkom i arhitektonskim zahtjevima usvojena je armirano-betonska konstrukcija kao najpogodnija. Glavni elementi konstrukcije su:

- a.b. stubovi
- a.b. grede
- a.b. ploče
- a.b. zidovi

Osnova rastojanja konstruktivnih elemenata su od 4 m do 8 m. Armirano-betonska platna i ramovi primaju sve horizontalne uticaje od vjetra i seizmičkih sila i prenose ih na temelje objekta. Detaljan projekat konstrukcije biće ralizovan u daljoj razradi idejnog rješenja.

U objektu su predviđene instalacije jake i slabe struje, vodovoda i kanalizacije, ventilacije, grijanja i hlađenja, te telekomunikacione instalacije.

Ukoliko je potrebno objekat je moguce podijeliti na vise funkcionalno-arhitektonsko-gradjevinskih cjelina koja se mogu smatrati i fazama u izvođenju:

- 1.Pripremni radovi
- 2.Konstrukcija i arhitektonski omotač objekata B C D E
- 3.Arhitektonsko gradjevinski i zanatski radovi u unutrašnjosti objekata
- 4.Uređenje terena
- 5.Enterijerska završna obrada prostora

Organizacija transporta

Sav materijal potreban za izvođenje radova na rekonstrukciji hotela biće dopreman na lokaciju projekta transportnim vozilima. Građevinski materijal će se dopremati fazno u zavisnosti od vrste radova koja je u toku. Beton će se na lokaciju dopremati automikserima kao gotov beton.

Pristup lokaciji projekta (prateća infrastruktura)

Do lokacije projekta se dolazi postojećim asfaltiranim putem koji će se koristiti za potrebe rekonstrukcije hotela Teuta.

Potrebna radna snaga

Kada je izgradnja novog objekta u pitanju biće angažovan veći broj radnika. S tim u vezi, kvalifikaciona struktura potrebnih radnika je orijentaciono sljedeća:

1 šef gradilišta, 2 bagerista, 4 vozača kamiona, 3 tesarska radnika, 4 armirača, 5 radnika na izvođenju betonskih radova, 5 fizičkih radnika, 6 radnika za malteraške rade, 6 radnika za gletovanje i molerske rade.

U toku funkcionalisanja, zbog njegove namjene potrebne su sljedeće vrste radnika:

receptioneri, sobarice, radnici u kuhinji, konobari, radnici obezbjeđenja, noćni čuvar, zaposleni u menadžmentu, radnici u tehničkoj službi i održavanju.

c) Moguće kumuliranje sa efektima drugih postojećih i/ili odobrenih projekata;

U kumulativnom smislu ne može doći do kumuliranja projekta sa efektima drugih objekata ako se desi akcidentna situacija istovremeno, odnosno vjerovatnoća kumuliranja projekta sa efektima drugih projekata praktično ne postoji.

d) Korišćenje prirodnih resursa i energije, naročito tla, zemljišta, vode i biodiverziteta

Što se tiče prirodnih resursa i njihovog korišćenja prilikom realizacije projekta koristiće se voda za potrebe zaposlenih, sa postojeće vodovodne mreže koja je na lokaciji projekta.

Za potrebe izvođenja radova biće korišćena sva raspoloživa površina zemljišta.

Za svoje funkcionisanje rekonstruisani hotel će koristiti infrastukturu (električnu energiju, vodu i sl.) koja je obezbijedena za potrebe funkcionisanja starog hotela Teuta.

Predmetni projekat, tokom izvođenja radova i tokom funkcionisanja neće koristiti postojeće resurse koji se odnose na biodivezitet.

e) Stvaranje otpada i tehnologija tretiranja otpada (prerada, reciklaža, odlaganje i slično)

Prilikom izvođenja radova na predmetnom projektu nastaje otpad iz iskopa i građevinski otpad od rekonstrukcije. Ovaj otpad koji nastaje na predmetnoj lokaciji spada u neopasni građevinski otpad i nema karakteristike opasnog otpada. Sav višak materijala biće transportovan na predviđenu lokaciju deponovanja u skladu sa dogovorom sa organom lokalne uprave opštine Kotor.

Prilikom funkcionisanja projekta, pošto se radi o hotelu, stvaraće se komunalni otpad od strane zaposlenih i posjetioca hotela. Sav komunalni otpad će se sakupljati u kontejnere odakle će ga odvoziti nadležna komunalna služba.

Osim ovoga stvaraju se i otpadne sanitarne i fekalne otpadne vode, kao i vode iz kuhinje restorana. Sanitarne i fekalne otpadne vode odvode se do priključka na gradsku kanalizacionu mrežu, dok otpadne vode iz kuhinje-restorana, prije ispuštanja u kanalizacionu mrežu prolaze kroz separator ulja i masti.

f) Zagadivanje, štetna djelovanja i izazivanje neprijatnih mirisa, uključujući emisije u vazduh, ispuštanje u vodotoke, odlaganje na zemljište, buku, vibracije, toplotu, jonizujuća i nejonizujuća zračenja

Usljed radova na izvođenju projekta doći će do emisije izduvnih gasova iz angažovane mehanizacije u vazduh. Takođe, doći će do pojave buke i vibracija usljed rada pomenute mehanizacije. Ovi uticaji su prevremenog karaktera i traju dok traje izvođenje projekta.

Metodologija izvođenja radova podrazumijeva da se na lokaciji projekta neće vršiti servisiranje mehanizacije, tako da nema ispuštanja štetnih materija u okolnu sredinu.

Na lokaciji projekta nema ispuštanja štetnih materija koje bi mogle ugroziti kvalitet zemljišta. Naime, na lokaciji projekta biće odlagan građevinski materijal koji ne predstavlja opasan otpad.

Radovi koji su predviđeni projektom, niti tehnička rešenja koja će se koristiti za potrebe sigurnog rada na lokaciji projekta, ne proizvode toplostu, jonizujuća i nejonizujuća zračenja koja bi ugrožavala životnu sredinu u neposrednom okruženju predmetne lokacije.

g) Rizik nastanka udesa i/ili velikih katastrofa, koje su relevantne za projekat, uključujući one koje su uzrokovane promjenom klime, u skladu sa naučnim saznanjima

Radovi na realizaciji jednog ovakvog projekta nose sa sobom i rizik usljed akcidentne situacije koja se može manifestovati kroz curenje goriva ili ulja iz angažovane mehanizacije usljed eventualne neispravnosti, što kao posljedicu može da ima moguće zagađenje vode i zemljišta. Naime, samo izvođenje radova uz strogo poštovanje radne discipline i namjena projekta jasno pokazuje da velikog rizika nema, osim što se mogu javiti neke manje akcidentne situacije koje ne mogu proizvesti značajnije uticaje na segmente životne sredine na lokaciji projekta i njenom okruženju.

h) Rizici za ljudsko zdravlje (zbog zagađenja vode ili zagađenja vazduha i drugo)

Rekonstrukcija hotela Teuta i njegovo funkcionisanje neće proizvesti rizike za ljudsko zdravlje (zbog zagađenja vode ili zagađenja vazduha i drugo).

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Svrha označavanja mogućih uticaja projekta na životnu sredinu i njihove karakteristike mogu se svesti na više kategorija uticaja i to: mogući uticaj neadekvatnog odlaganja materijala iz iskopa, kao i drugih vrsta građevinskog otpada koji nastaje tokom rekonstrukcije hotela, mogući uticaj buke, emisije i imisije prašine tokom procesa rekonstrukcije planiranog objekta, neadekvatan tretman komunalnog i ambalažnog otpada, kao i mogući uticaj neadekvatnog tretmana otpadnih voda.

- a) Planirani projekat prostorno zahvata teren koji je okružen objektima namijenjim za stanovanje i turističke svrhe. Najближи stambeni objekti nalaze se na oko 50 m udaljenosti sjevero-zapadno od predmetne lokacije, ali obzirom da se radi o standardnoj građevinskoj operativi ne očekuje se značajni uticaj na okolno stanovništvo.
- b) U toku izvođenja projekta uslijed rada angažovane mehanizacije na rekonstrukciji hotela doći će do emisije izduvnih gasova u vazduh. Takođe, doći će do pojave buke i vibracija. U fazi izvođenja pojaviće se i materijal iz iskopa temelja i građevinski otpad od rekonstrukcije.

Postoji mogućnost pojave izlivanja ulja ili goriva uslijed neispravnosti angažovane mehanizacije.

U toku funkcionalisanja projekta negativni uticaji se mogu javiti uslijed neadekvatnog odlaganja komunalnog i ambalažnog otpada i ispuštanja otpadnih voda iz kuhinje hotela bez njihovog prethodnog tretmana.

Predmetni projekat ima uporište u planskoj dokumentaciji pri čemu je zemljишte opredijeljeno za svrhe turizma.

Ukoliko projekat funkcioniše u skladu sa propisima i normativima koji se odnose na sferu djelatnosti projekta onda nema bojazni da bi projekat mogao imati značajnijeg uticaja na okolinu.

- c) Realizacija projekta ni u kakvom pogledu ne može imati bilo kakav prekogranični uticaj.
- d) Pri normalnom izvođenju projekta ne mogu se proizvesti složeniji uticaji na životnu sredinu, obzirom da se radi o standardnoj građevinskoj operativi. Emisija štetnih gasova, buke i vibracija radom angažovane mehanizacije će proizvesti uticaje privremenog karaktera, tj. dok bude trajalo izvođenje projekta. Materijal iz iskopa i uslijed rekonstrukcije hotela će se odlagati privremeno na jednom dijelu lokacije, nakon čega će se transportovati do mjesta njegovog deponovanja.

Složeniji uticaj bi se mogao proizvesti ukoliko bi, prilikom izvođenja radova, došlo do curenja ulja ili goriva iz angažovane mehanizacije uslijed njihove neispravnosti, što bi za posljedicu imalo zagadenje zemljишta.

Funkcionalisanje projekta ne može proizvesti složene uticaje, obzirom na mjere predviđene projektom, a koje se tiču odlaganja komunalnog otpada i tretmana otpadnih voda.

- e) Vjerovatnoća uticaja prilikom funkcionalisanja projekta je veoma mala obzirom na zakonsku regulativu kada je komunalni i ambalažni otpad u pitanju.

f) Emisije u vazduh će se pojaviti u toku izvođenja radova i uticaji će biti privremeni, samo dok traje izvođenje radova. U fazi funkcionisanja teško da može postojati uticaja, obzirom na mjerne projekta koje se odnose na komunalni i ambalažni otpad i otpadne vode koje nastaju na lokaciji.

g) U slučaju neadekvatnog rada projekta, u kumulativnom smislu, teško može doći do kumuliranja projekta sa efektima drugih objekata, obzirom na lokaciju projekta.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA

Bilo kakvi radovi, manjeg ili većeg obima, mogu uticati na životnu sredinu. Njihov uticaj može biti privremenog ili trajnog karaktera nastao u toku izvođenja radova, eksploatacijom projektovanog zahvata ili u slučaju akcidenta.

Opasnosti i štetnosti mogu se, u principu, javiti uslijed sljedećih faktora:

- mašinskog iskopa materijala uslijed nepravilnog rada sa mehanizacijom na lokaciji projekta,
- nepravilno rukovanje opremom i/ili oruđima za rad i neobučenosti radnika zaposlenih na projektu.

5.1. Uticaj na kvalitet vazduha

Uticaji na kvalitet vazduha u toku izvođenja radova nastaju kao posljedica prisustva građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se javljaju kao rezultat rekonstrukcije postojećeg objekta.

Prilikom rekonstrukcije do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed:

- uticaja lebdećih čestica (prašina) koje nastaju uslijed rekonstrukcije postojećeg objekta,
- uticaja izduvnih gasova iz građevinske mehanizacije koja će biti angažovana na rekonstrukciji objekta i
- uslijed transporta različitih materijala prilikom prolaska kamiona i mehanizacije.

U toku eksploatacije

Prilikom eksploatacije objekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći samo uslijed uticaja izduvnih gasova iz automobila koji dolaze ili odlaze od objekta, jer se grijanje u objektima ostvaruje pomoću električne energije.

Imajući u vidu kapacitet objekata, odnosno broj vozila koja dolaze ili odlaze od objekta, količine zagadujućih materija po ovom osnovu ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na ovom području.

Iz opisa projekta jasno je da isti neće imati uticaja na meteorološke i klimatske karakteristike područja.

Procjenom vrednovanja uticaja može se konstatovati da će uticaj eksploatacije objekta na kvalitet vazduha biti lokalnog karaktera i povremen, a sa aspekta intenziteta mali.

5.2. Kvalitet voda i zemljišta

U toku izvođenja radova

U toku izvođenja radova, kvalitet zemljišta i podzemnih voda moglo bi ugroziti nekontrolisano curenje i ispuštanja ulja, maziva i goriva iz korišcene mehanizacije, kao i nekontrolisano prosiapanje boja, rastvarača i sredstava za hidroizolaciju koji će se korisiti u toku rekonstrukcije objekta.

Uz korišćenja mjera tehničke zaštite, koje vrši nadzorni organ u toku rekonstrukcije objekta ove pojave su malo vjerovatne.

U toku rekonstrukcije objekta neće doći do većih promjena lokalne topografije u odnosu na postojeće stanje.

Do devastacije prostora prilikom izvođenja projekta može doći neadekvatnim odlaganjem građevinskog otpada, ali uz redonu kontrolu i ova pojava je malo vjerovatna.

Vrednovanjem uticaja može se konstatovati da će uticaj rekonstrukcije objekta na vode biti lokalnog karaktera, povremen, a sa aspekta inteziteta mali.

Takođe je procjena da u toku rekonstrukcije objekta neće doći do većih promjena postojećeg fizičko-hemijskog i mikrobiološkog sastava zemljišta na lokaciji objekta i njenoj okolini, odnosno vrednovanjem uticaja može se reći da će uticaj rekonstrukcije objekta na kvalitet zemljišta biti lokalnog karaktera i povremen, a sa aspekta inteziteta mali.

U toku eksploatacije

Sanitane otpadne vode iz objekta odvodiće se u gradsku kanalizaciju, kao i vode iz kuhinje koje su optrećene mastima, poslije prečićavanja u separatoru, tako da iste neće imati veći uticaj na kvalitet podzemnih voda i zemljišta.

Prije upuštanja u fekalnu kanalizaciju, otpadne vode iz kuhinje poslije prolaska kroz separator treba da zadovolje granične vrijednosti emisije zagadjujućih supstanci u otpadnim vodama - Pravilnika 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).

Ne postoji mogucnost uticaja na prekogranično zagadivanje voda kada je predmetni projekat u pitanju.

Procjenom vrednovanja uticaja može se konstatovati da će uticaj rada objekta na kvalitet voda biti lokalnog karaktera i stalan, a sa aspekta inteziteta umjeren, jer će koncentracije polutanata u vodi poslije prečićavanja u separatoru biti ispod graničnih vrijednosti.

Procjena je da će uticaj rada objekta na kvalitet zemljišta biti lokalnog karaktera, a sa aspekta inteziteta mali.

5.3. Lokalno stanovništvo

Promjene u broju i strukturi stanovništva u toku funkcionisanja projekta se prvenstveno ogleda u povećanom broju korisnika usluga, kao i u povećanju broja zaposlenih, koji će raditi u objektu. Pošto se radi o objektu-hotelu doći će do određenog povećanja fluktuacije stanovništva, što će posebno biti izraženo u vrijeme turističke sezone.

U toku rekonstrukcije objekta vizuelni uticaji neće biti povoljni, dok u toku njegove eksploatacije nepovoljan vizuelni uticaj će biti potpuno eliminiran, s obzirom na savremen izgled objekata.

5.4. Uticaj na ekosisteme i geološku sredinu

Pošto se radi o rekonstrukciji objekta, samim tim nema gubitaka i oštećenja biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, kao ni gubitaka i oštećenja geoloških, paleontoloških i geomorfoloških osobina.

Radovi koji će se izvoditi u toku rekonstrukcije hotela podrazumijevaju povećanu prisutnost ljudi i mašina, a samim tim i povećan nivo buke.

Ovaj negativan uticaj je takođe privremenog karaktera, i odnosi se na vrijeme rekonstrukcije objekta -hotela.

Što se tiče rijetkih, prorijedjenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta, njih na lokaciji nema, pa se može konstatovati da uticaj rekonstrukcije i eksploracije objekta na floru i faunu praktično ne postoji.

Nakon završetka rekonstrukcije hotela, projektom je predviđeno pored ostalog i pejzažno uredenje prostora na slobodnim prostorijama sa vrstama koje su karakteristične za ovo podneblje. Ovo će doprinijeti stvaranju funkcionalnog, estetski skladnog ambijenta i potrebnih uslova za ugodan boravak korisnika objekta.

5.5. Namjena i korištenje površina

Na lokaciji se nalazi hotel koji je predmet rekonstrukcije. Pošto se hotel u skladu sa DSL „Sektor 10“ Spila-Risan-Rt Banja, uklapa u predviđeni prostor on neće imati uticaja na namjenu i korištenje površina, niti će imati uticaja na upotrebu poljoprivrednog zemljišta, jer ga na lokaciji nema.

Kako objekat u toku eksploracije (u normalnim uslovima) neće vršiti emisiju zagadujućih supstanci, kao ni supstanci koje bi zagadile zemljište i vode to neće biti uticaja projekta na korištenje okolnog prostora.

6. OPIS MJERA PREDVIĐENIH U CILJU SPREČAVANJA, SMANJENJA ILI OTKLANJANJA ŠTETNIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

Rekonstrukcija postojećeg hotela „Teuta” u Risnu, planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Risna kako bi se obezbijedio standard hotela sa 5*. 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 postojećeg stanja, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru rekonstrukcije, ukazuje se, 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.

Sprječavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja sagledaće se preko mjera zaštite predviđenih zakonima i drugim propisima, mjera zaštite predviđenih prilikom rekonstrukcije objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta i mjera zaštite u akcidentu.

6.1. Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

Mjere zaštite životne sredine predviđene zakonima i drugim propisima proizilaze iz zakonskih normi koje je neophodno ispoštovati pri realizaciji projekta:

- Obzirom na značaj projekta, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i rekonstrukcije 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 zagadjenje vazduha, voda, zemljišta i nivoa buke, i dr.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovodenja propisanih mjer zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosilac projekta i Izvodač, o neophodnosti poštovanja i sprovodenja propisanih mjer zaštite.
- Uraditi plan za održavanje objekta tokom godine.

Pored navedenog neophodno je i sledeće:

- Izvodač radova je obavezan da uradi poseban elaborat o uređenju gradilišta i rada na gradilištu sa naznačenim mjerama zaštite na radu po važećim propisima i standardima.
- U cilju ispunjenja potrebne stabilnosti i funkcionalnosti konstrukcije, ista treba biti izabrana prema propisima za ovakvu vrstu objekta.
- Neophodno je izvršiti pravilan izbor kompletne opreme, prema tehnološkim zahtjevima, uz neophodno priloženu atestnu dokumentaciju.

6.2. Mjere zaštite predviđene prilikom rekonstrukcije objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku rekonstrukcije objekta obuhvataju sve mjeru koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preuzimanje mjeru kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

- Prije početka radova gradilište mora biti obezbijeđeno od neovlašcenog pristupa i prolaza

svih lica, osim radnika angažovanih na izvođenju radova, radnika koji vrše nadzor, radnika koji vrše inspekcijski nadzor i predstavnika investitora.

- Izvodač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- Materijal od pripreme za rekonstrukciju objekta i građevinski otpad nadležno preduzeće treba da transportuje kamionima na lokaciju koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.
- Sav građevinski otpad od rekonstrukcije objekta pri transportu treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Radi smanjenja aerozagadenja rekonstrukciju treba izvoditi u uslovima kada nema vjetra, da bi se izbjeglo veliko dizanje prašine.
- U sušnom periodu neophodno je kvašenje dijela materijala koji sadrži sitne čestice-prašinu.
- Rekonstrukciju objekta treba izvoditi u dnevnim uslovima da bi uticaj na okolinu sa stanovišta buke bio manji.
- Obezbijediti dovoljan broj mobilnih kontejnera, za prikupljanje komunalnog otpada sa lokacije gradilišta i obezbijediti odnošenje i deponovanje prikupljenog komunalnog otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- 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.
- U slučaju prekida izvođenja radova, iz bilo kog razloga, potrebno je obezbijediti gradilište do ponovnog početka rada.

8.3. Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku rada objekta obuhvataju sve 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:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.
- Održavati kvalitet prečcene 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).
- Mulj iz taložnika separatora ostraniti kada dostigne dozvoljenu debljinu prema upustvu proizvodača, što važi i za uklanjanje lakih tečnosti i ulja iz separatora.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.

6.4. Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Projektnom dokumentacijom za rekonstrukciju hotela, projektovano je niz mjera iz oblasti zaštite od požara, koji bitno utiču na povećanje opšteg nivoa bezbjednosti materijalnih dobara u objektima, kao i samih objekata, odnosno stepen otpornosti objekata na požar biće određen u skladu sa standardima i biće prikazan u Elaboratu zaštite od požara.

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za izgradnju objekata moraju biti atestirani u odgovarajućim

nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.

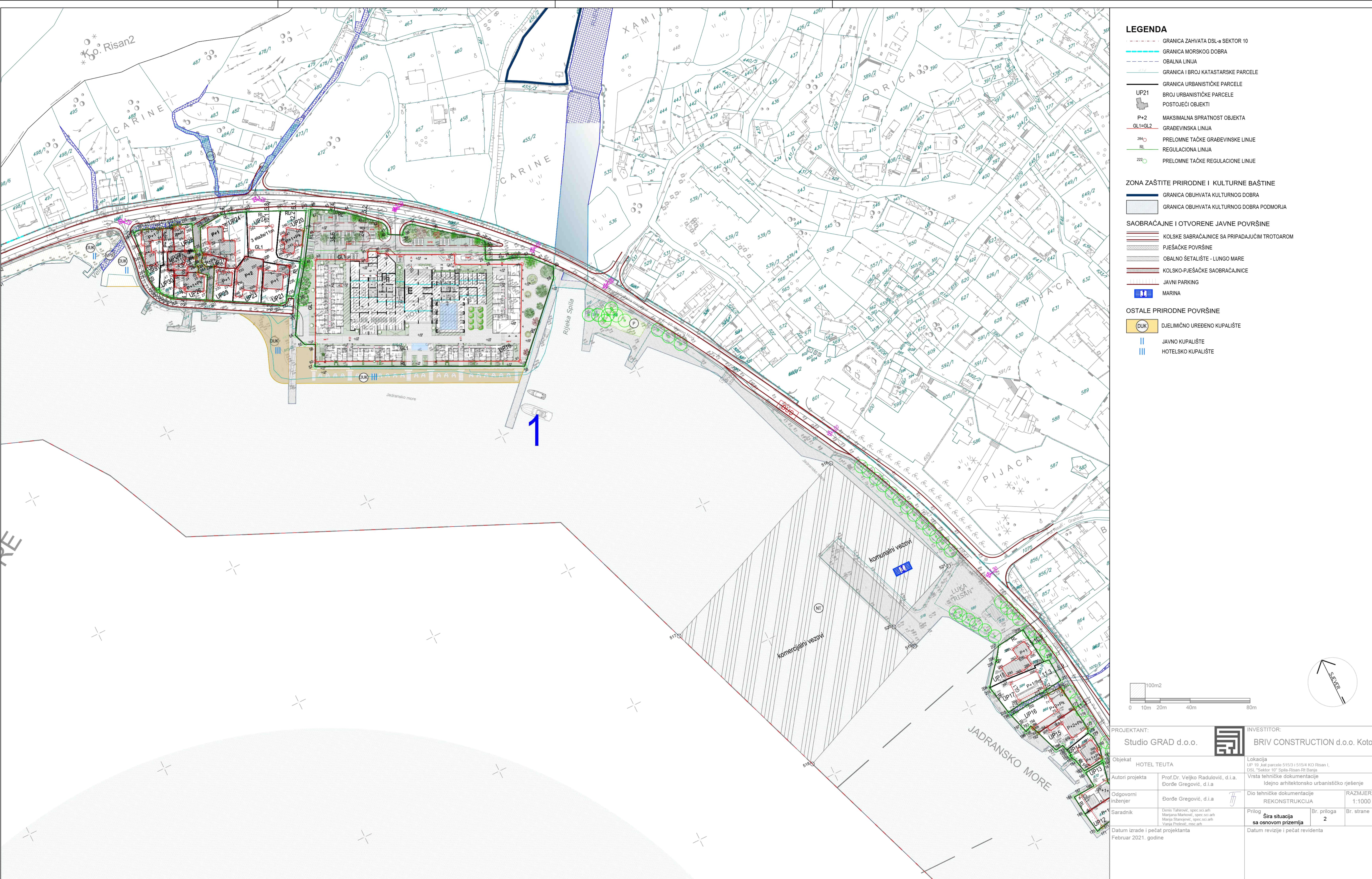
- Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije i održavanje ne bude uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.
- Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvodača.
- Investitor je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
- Pristupne saobraćajnice treba da omoguće nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

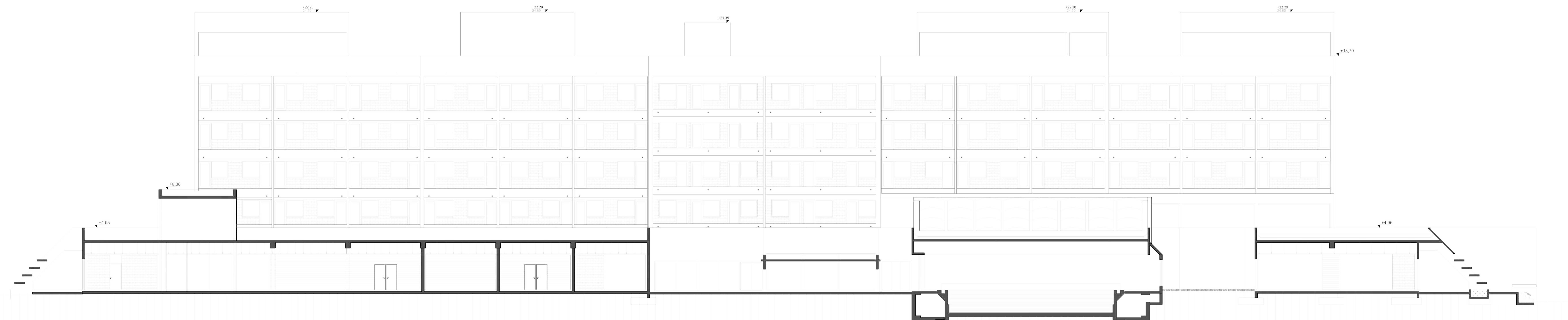
Investitor je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja, koji između ostalog obuhvata način obuke i postupak zaposlenih radnika u akcidentnim situacijama. Sa ovim aktima, njihovim pravima i obavezama, moraju biti upoznati svi zaposleni u objektu.

7. IZVORI PODATAKA

1. Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se podnosi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/19 od 29.03.2019)
2. Urbanističko-tehnički uslovi broj 03-333/20-19039 I 0303-12910/18 od 12.01.2021. – Sekreterijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opština Kotor
3. Idejno arhitektonsko urbanističko rješenje – Rekonstrukcija hotela Teuta, Studio „Grad“ d.o.o., Podgorica

PRILOG: DOKUMENTACIJA





POSTOJEĆE



REKONSTRU

0	1 m	5 m	10 m	20 m
PROJEKTANT:	Studio GRAD d.o.o.		INVESTITOR:	BRIV CONSTRUCTION d.o.o. Kotor
Objekat	HOTEL TEUTA		Lokacija	UP 19 ,kat parcele 515/3 i 515/4 KO Risan I, DSL "Sektor 10" Spila-Risan-Rt Banja
Autori projekta	Prof.Dr. Veljko Radulović, d.i.a. Đorđe Gregović, d.i.a		Vrsta tehničke dokumentacije Idejno arhitektonsko urbanističko rješenje	
Odgovorni inženjer	Đorđe Gregović, d.i.a		Dio tehničke dokumentacije REKONSTRUKCIJA	RAZMJERA 1:150
Saradnik	Denis Tahirović, spec.sci.arch Marijana Marković, spec.sci.arch Marija Stanojević, spec.sci.arch Vanja Prelević, msc.arch		Prilog Presjek B-B postojeće stanje i rekonstrukcija	Br. priloga 39
Datum izrade i pečat projektanta			Datum revizije i pečat revidenta	



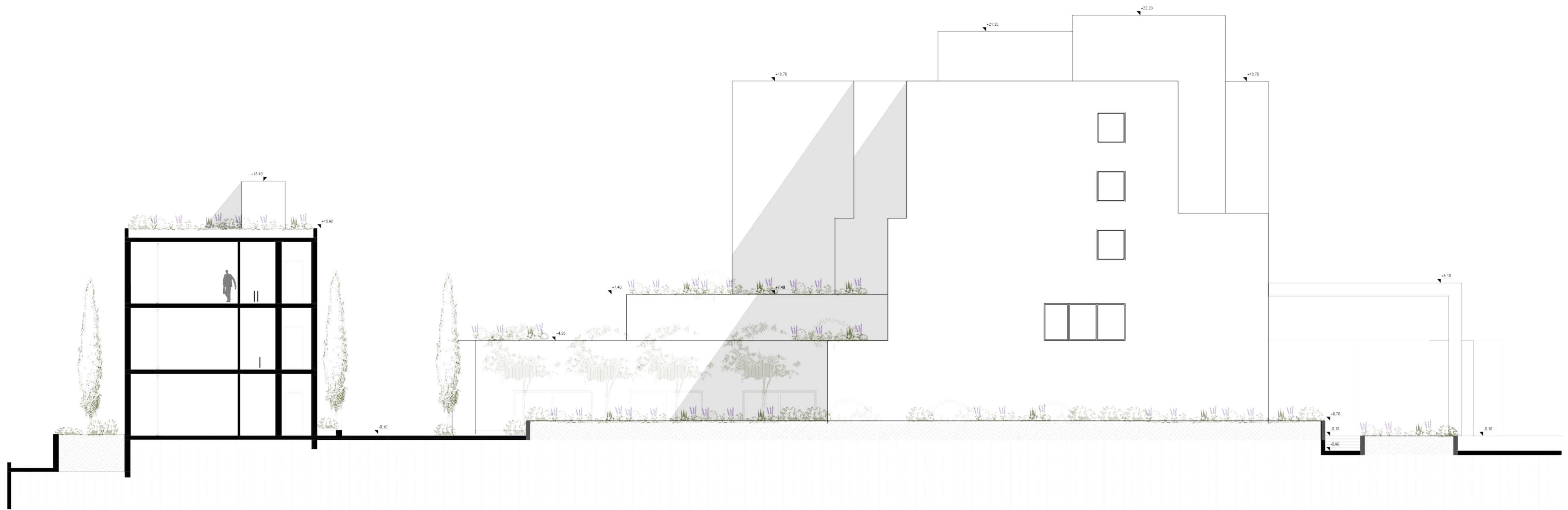
JUŽNA FASADA KOMPLEKSA



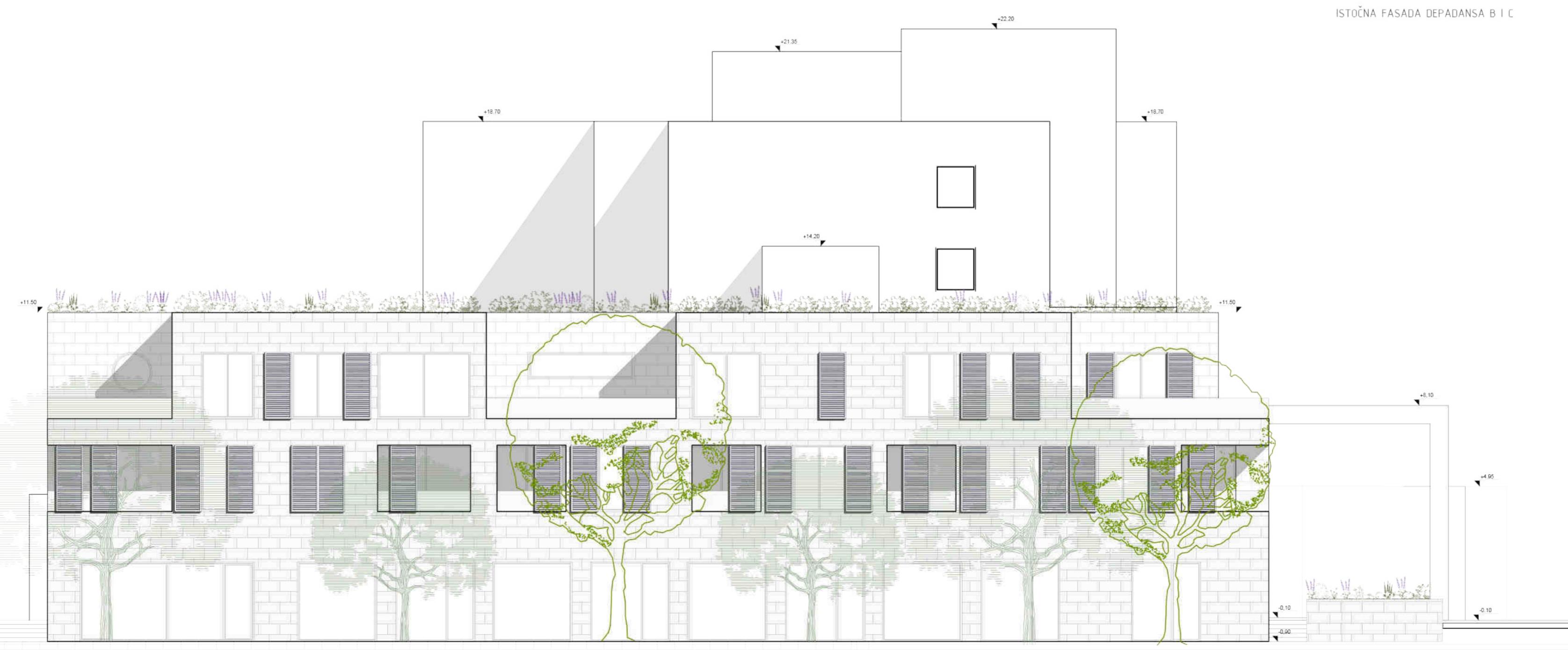
JUŽNA FASADA DEŠADANSKA C I D

PROJEKTANT:	Studio GRAD d.o.o.	INVESTITOR:	BRIV CONSTRUCTION d.o.o. Kotor
Objekt:	HOTEL TEUTA	Lokacija:	Spa-Risan, mali parcele 510/0 i 510/4 KO Risan I, DSL "Sektor 10" Spal-Risan-Ri Banje
Autori projekta:	Prof.Dr. Veljko Radulović, d.i.a Dorđe Gregović, d.i.a	Vrsta tehničke dokumentacije:	Idejni arhitektonsko urbanističko rješenje
Odgovorni inženjer:	Dorđe Gregović, d.i.a	Dio tehničke dokumentacije:	REKONSTRUKCIJA
Garadnik:	Dorđe Gregović, d.i.a	Razmjer:	1:150
Datum izrade i pečat projektnika:	Februar 2021. godine	Prilog:	Br. priloga
			Br. strane
			43a
		Datum revizije i pečat revizienta:	



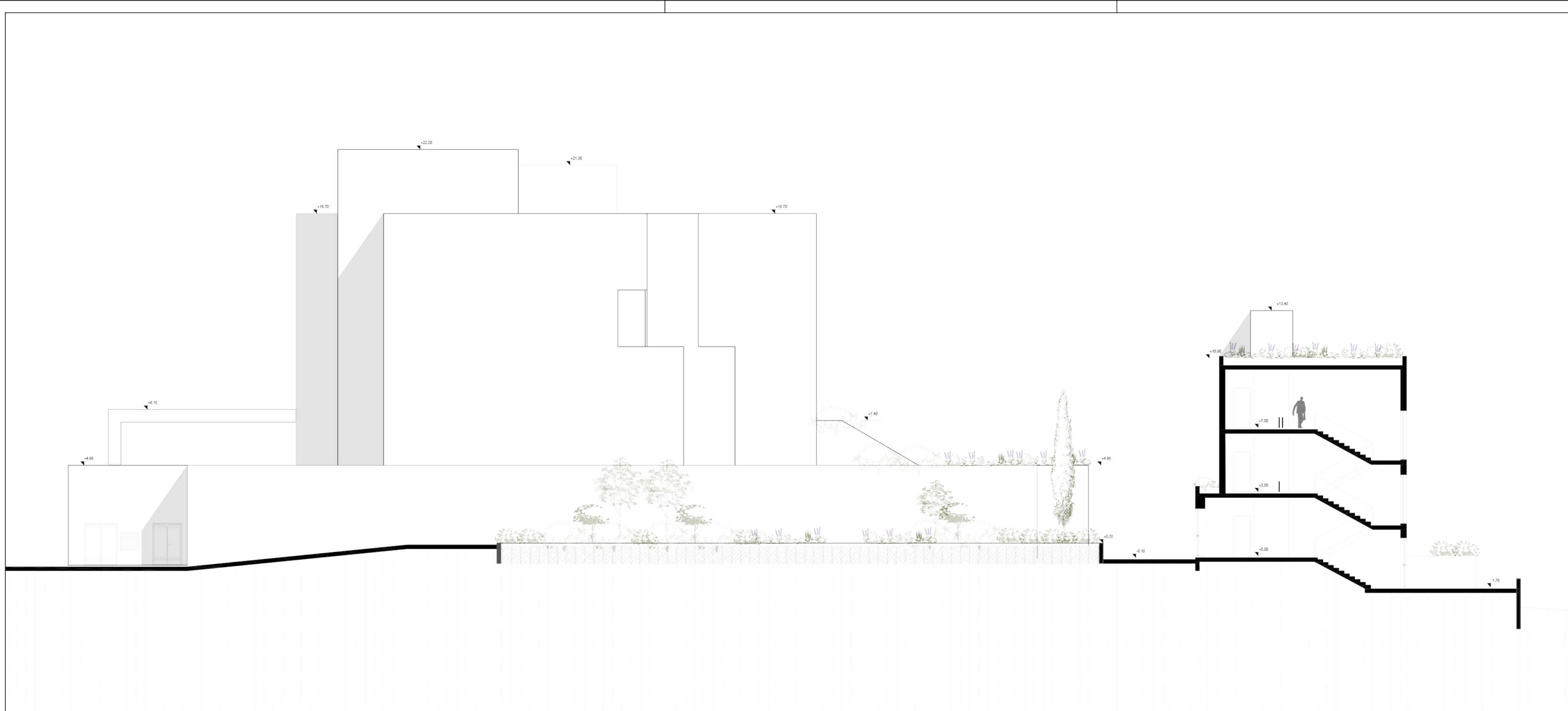


ISTOČNA FASADA OBJEKTA A



ISTOČNA FASADA DEPADANSA B I C

PROJEKTANT:	Studio GRAD d.o.o.		INVESTITOR:	BRIV CONSTRUCTION d.o.o. Kotor
Objekat	HOTEL TEUTA		Lokacija	UP 19 ,kat parcele 515/3 i 515/4 KO Risan I, DSL "Sektor 10" Spila-Risan-Rt Banja
Autori projekta	Prof.Dr. Veljko Radulović, d.i.a. Đorđe Gregović, d.i.a		Vrsta tehničke dokumentacije Idejno arhitektonsko urbanističko rješenje	
Odgovorni inženjer	Đorđe Gregović, d.i.a		Dio tehničke dokumentacije REKONSTRUKCIJA	RAZMJERA 1:150
Saradnik	Denis Tahirović, spec.sci.arh Marijana Marković, spec.sci.arh Marija Stanojević, spec.sci.arh Vanja Prelević, msc.arh		Prilog Istočna fasada	Br. priloga 43c
Datum izrade i pečat projektanta Februar 2021. godine			Datum revizije i pečat revidenta	Br. strane



ZAPADNA FASADA OBJEKTA A



ZAPADNA FASADA DEPADANSA E + D

PROJEKTANT:	Studio GRAD d.o.o.	INVESTITOR:	BRIV CONSTRUCTION d.o.o. Kotor
Objekat	HOTEL TEUTA	Lokacija	Up 10, kkl parcele 515/3 i 515/4 KO Risan I, DSt "Sektor 10" Spila Risan Pt Banja
Autori projekta	Prof.Dr. Veljko Radulović, d.i.a. Đorđe Gregović, d.i.a	Vrsta tehničke dokumentacije	Idejno arhitektonsko urbanističko rješenje
Odgovorni inženjer	Đorđe Gregović, d.i.a	Dio tehničke dokumentacije	RAZMJERA REKONSTRUKCIJA 1:150
Saradnik	Denis Tahirović, spec.sci.arh Marijana Marković, spec.sci.arh Maja Stanojević, spec.sci.arh Vanja Prelević, msc.arh	Prilog	Br. priloga Zapadna fasada 43d Br. strane
		Datum izrade i pečat projektanta	Datum revizije i pečat revidenta
		Februar 2021. godine	

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

<p>1</p>	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, <u>03-333/20-19039 i 0303-12910/18</u></p> <p>Kotor, 12.01.2021.</p>	
<p>2</p>	<p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva orživog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 116/20), podnijetog zahtjeva Briv Construction doo Kotor iz Kotora izdaje:</p>	
<p>3</p>	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
<p>4</p>	<p>za rekonstrukciju objekta na urbanističkoj parceli UP19 koju čini kat.parc. 515/2 i 515/3 KO Risan I u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila – Risan – Rt Banja ("Sl.list CG" –br 057/18)</p>	
<p>5</p>	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>BRIV CONSTRUCTION doo Kotor</p>
<p>6</p>	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Uvidom u izvod LN br br 117, na kat parc 515/2 KO Risan I se nalaze vodoprivredni objekti gabaritne površine 1854m²; na dijelu kat parc. 515/3 KO Risan I je upisan parking u površini od 5380m²; na dijelu kat parc. 515/3 KO Risan I je upisana zgrada u trgov.ugost.i turiz. gabaritne. Na osnovu uvida u plansku dokumentaciju postojeća spratnost objekata je P+4, dok postojeća površina prizemlja iznosi 5078m², dok je postojeća izgrađenost 11979m².</p>	
<p>7</p>	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
<p>7.1.</p>	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Turizam</p> <p>Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Sl.list CG" br. 91/20) površine za turizam su površine koje su, pretežno, njenjene za razvoj turizma, shodno zakonu kojim se uređuje turizam, i to najmanje 70%.</p> <p>Na površinama iz stava 1 ove tačke, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati i:</p> <ul style="list-style-type: none"> - objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sporta i rekreacije; - objekti mreže infrastrukture; - parkinzi garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca); - stanice za snabijevanje motornih vozila naftnim derivatima i gasom - javne otvorene površine; i - površine za pejzažno uređenje <p>Na površinama iz stava 1 ove tačke ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene.</p>	

- TIP III – DOGRADNJA POSTOJEĆEG OBJEKTA /predlaže se dogradnja objekta / Vrste hotela koje su predviđene u okviru ove namjene su visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica). Preporučuje se izgradnja specijalizovanih hotela čime će cijelokupna ponuda i atraktivnost mjesto biti podignuta na viši nivo. Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine, nezavisno od turističke sezone.

Planira se proširenje hotelskih kapaciteta u cilju obezbjeđivanja većeg standarda, a što podrazumijeva povecanje kategorije postojećeg hotela „Teuta“ sa 2* i postojeća 234 ležaja na kategoriju sa 5*. U slučaju da se dogradnjom i rekonstrukcijom ne može obezbijediti traženi uslov visoke kategorije, moguce je srušiti postojeći hotel „Teuta“ i izgraditi novi u skladu sa urbanistickim parametrima.

7.2.	Pravila parcelacije Predmetna urbanistička parcela UP 19 čine kat parc 515/2 i 515/3 KO Risan I, prema izvodu iz Plana.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Prema izvodu iz Plana. Urbanistička parcela- Na grafičkim prilozima Plan parcelacije i Plan regulacije i niveličije definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije. Regulaciona linija se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do manjih neslaganja između katastra i plana mjerodavan je zvanični katalog. Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi bjekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana zona gradnje u kojoj je dozvoljeno smještanje planiranih objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Ovakav pristup je bio neophodan zbog potrebe da se omogući dovoljna fleksibilnost pri projektovanju objekata. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu. Od građevinske linije se može odstupiti u skladu sa konzervatorskim uslovima pribavljenim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, za sve vrste građevinskih intervencija u zahvatu plana. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) dozvoljeno je slobodno postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta i ona se poklapa sa granicom urbanističke parcele. Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u analitičkim podacima za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu. Osim maksimalnog broja nadzemnih etaža planom je definisana, u određenim slučajevima, i maksimalno dozvoljena visina objekta. Maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelišanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenaca ravnog krova. Nadzemne etaže mogu biti suteren, prizemlje, spratovi i potkrovље, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maximalne spratnosti i ukupne maximalne visine objekta. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelišanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suterenu u druge namjene. Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovljia/ krova.

Potkrovje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.0 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od gore navedenih visina ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa uz obavezu da se poštuje planom definisana maksimalna dozvoljena visina objekta.

8 PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih urbanističkih rješenja, odredaba postojećih propisa, date su preporuke za arhitektonsko projektovanje, koje treba primijeniti kao dio neophodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa, a koje u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cijelokupnijoj zaštiti prostora.

Preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- zaštita od djelimičnog ili kompletног rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereni jaka seizmička dejstva.

Iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstinu, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i mase u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.

Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do neujeđnačene promjene krutosti i težine, što obično prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.

Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu.

Armirano-betonske i čelične konstrukcije, dobro projektovane, raspolažu dovoljnom čvrstinom, žilavošću i krutošću, tako da i za jače zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidarije, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i s obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja za stabilnost konstrukcija jeste kvalitet realizacije i izvođenja uopšte.

Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprječavaju klizanje u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizuje se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije, čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sljedeće:

- Na predmetnom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti, uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata.
- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidarije, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidarije različitog tipa.

- Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.
- Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije.
- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba ortogonalna pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.

- Moguća je primjena najrazlicitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju luke prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispuna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispune na osnovni konstruktivni sistem.

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sljedećim načelima:

- Temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja.
- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.
- Temeljenja djelova konstrukcije ne izvode se na tlu koje se po karakteristikama značajno razlikuje od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije. Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.
- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitor je obavezan da shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", broj 28/93 i izmjene 42/94 i 26/07) izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Službeni list SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

9 USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnositelj zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

UP 19 - rekonstrukcija hotela Teuta

Na parceli obezbediti minimum **20% zelenih površina** (minimum 2860 m²) koje se mogu realizovati na slobodnom tlu ili na krovu podzemnih etaža. Kada se realizuju nad podzemnim etažama ozelenjavanje je moguće izvršiti sadnjom stabala visoke vegetacije u žardinjere i li kontejnere minimalne dubine 1.2 m z a sadnju drveća i min 0.5 m za sadnju žbunja i perena. Sadnja se može planirati i u vidu travnate vegetacije ili perenskih zasada na krovu podzemne etaže na neki od načina podizanja krovnih zelenih površina (predvideti sve potrebne slojeve i drenažu).

Zelenilo koje se realizuje na ravnom krovu objekta ne ulazi u obračun zelenih površina.

Fasade objekta mogu biti ozelenjene vertikalnim zelenilom (puzavice ili kaskadne kasete).

U obračun zelenih površina ne ulaze popločane površine, bazeni, platoi i sl, kao ni krovno vertikalno zelenilo.

Prilikom rekonstrukcije objekta zadržati maksimalno postojeće visoko zelenilo na parceli. Tehnička dokumentacija mora sadržati Taksaciju (Manual determinacije i valorizacije) postojeće vegetacije, kojom će se potvrditi zadržavanje postojeće visoke vegetacije). Obavezno planiratidrvored ka saobraćajnici na parceli hotela, od isključivo školovanih sadnica, na rastojanjima 6-8 m (u zavisnosti od odabrane vrste), sa prekidima za kolske i pešačke ulaze. Vrstu prilagoditi postojećoj vegetaciji koja se zadržava.

Zelenilo u okviru ove namjene je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

Osnovni cilj je svakako povećanje atraktivnosti ovih prostora i privlačenja budućih gostiju tj. korisnika.

Površine neposredno uz glavni ulaz u objekat rješavati na reprezentativan način. Ostalo uređenje zelenih površina u okviru hotelskih kompleksa odnosi se na osmišljavanje linearanog zelenila koje prati pravce komunikacija, parking prostore.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovjeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lage rekreacije.
- sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz kategorije Linearno zelenilo)
- voditi računa o vizurama prema moru,
- planiranje vodenih površina(vodena ogledala, fontane..) takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila.
- Mobilijar na slobodnim površinama hotela uskladiti sa arhitektrom objekata. Ne koristiti prefabrikovani mobilijar.
- Osim osvetljenja slobodnih prostora, poželjno je adekvatno osvetljenje i zelene površina oko objekata
- Ravne krovove ozeleniti adekvatnim zelenilom
- Vertikalno zelenilo (puzavice ili vertikalne zidove sa kasetnom sadnjom) koristiti za ozelenjavanje vertikalnih zidova, podzida i sl.
- predviđjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,

Smjernice za projektovanje zelenih površina – krovnih vrtova i izdavanje UTU uslova:

- krovne vrtove formirati na ravnim ili kosim krovovima objekta
- Moguće je planirati i ekstenzivne i intenzivne krovne vrtove
- ekstenzivni tip zelenog krova, koji je primereniji datim uslovima podneblja i ekstremnim letnjim temperaturama koje su česte. Ekstenzivni tip zelenog krova podrazumeva podizanje zelenih površina (prohodnih ili neprohodnih) 2 tipa: zelene površine Sedum tipa (vegetacijski pokrivač čine sukulenti iz fam Sedum ili slični) ili livadski tip (vegetacijski pokrivač čine biljne vrste livadskog tipa skromnih zahteva prema dubini supstrata i količini vode). Za oba tipa planirati ukupnu dubinu slojeva od 12-15 cm, što će zavisiti od tipa zelenog krova. Planirati sve potrebne slojeve za ove tipove zasada (zaštitni sloj, drenažno akumulacione kadice, filterski sloj, supstrat, i na kraju biljni pokrivač).
- ukoliko se planira da se ceo ili deo krovnog vrta realizuje kao intenzivni krovni vrt, minimalne dubine supstrata 0.5 m, a poželjno je da se na pojedinim mestima planira i dublji supstrat ili žardinjera dubine min 1.2 m, koji će služiti za zadnju visokih stablašica
- Propisana dubina odnosi se samo na dubinu supstrata, a prostor za realizaciju vrta do betonske ploče krovne konstrukcije mora biti dublji radi smeštanja svih potrebnih slojeva

- Planirati sve potrebne slojeve za realizaciju krovnih vrtova (hidroizolacija, razdelni sloj, sloj za zaštitu od prodora korenja, geotekstil, drenažno akumulacijske ploče- kadice, filterski sloj, supstrat)
- Moguće je planirati i vegetacijski pokrivač travnatog tipa (klasični travnjak), u tom slučaju opredeliti se za veću ukupnu dubinu slojeva (min 20 cm a poželjno je i više).
- Opredeljivanjem za veću dubinu supstrata omogućavaju se i bolji uslovi za život i razvoj biljaka, što će rezultirati i kvalitetnijim zelenim krovom.
- Poželjno je planirati krovne vrtove tako da budu prohodnog tipa, s obzirom da se radi o objektima turističke namjene – planirati mesta za boravak korisnika i zasenu u toku dana. Poželjno je krovne vrtove kombinovati sa uslužnim delatnostima (restoran, kafe bar i sl)
- Koristiti vrste biljaka koje se mogu prilagoditi takvim uslovima sredine (jaka insolacija u toku letnjih mjeseci, obilne padavine u toku zimskih mjeseci)
- Pri izradi Glavnog projekta dati detaljan opis zelenog krova koji se planira, sa svim neophodnim slojevima. Neophodan je statički proračun nosivosti planiranog zelenog krova (od strane relevantnog inženjera) pod vlažnim uslovima, kao osnovni preduslov realizacije i planiranja ovakvog vida zelene površine.

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

Sastavni dio ovih UT uslova je Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br UP/I-05-718/2020 od 25.12.2020.god, kojim se donosi Pojedinačna procjena uticaja rekonstrukcije Hotela Teuta – Sektor 10, na baštinu Prirodno i kulturno – istorijskog područja Kotora, broj 05-32/2015-31/1 od 05.11.2020.god.

U skladu sa članom 18 Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora »Službeni list CG« broj 56/13) za potrebe plana urađena je Studija vizuelnih uticaja hotela »Teuta« na kulturno dobro »Prirodno i kulturno – istorijsko područje Kotora«.

Zadatak Studije vizuelnih uticaja je da se, provjeri mogućnost unapređenja postojeće, izgrađene strukture i obezbjede uslovi za stvaranje visokokvalitetnog turističko-hotelskog kapaciteta sa pripadajućim sadržajem koji će postati novi turistički i arhitektonski reper koji će biti uspješnije integrisan u osjetljivi pejzaž zaliva u odnosu na postojeći objekat.

Osnovna polazišta za pristup sadrže se u sljedećim opredjeljenjima ugrađenim u relevantna dokumenta:

1. Sva važeća planska i strateška dokumenta višeg reda nesporno su utvrđila potrebu da se valorizuje hotel "Teuta" kao značani ekonomski potencijal i nosilac turističkog razvoja Risna i izvrši njegova dokategorizacija,
2. Menadžment planom je utvrđeno da postojeći hotel predstavlja „poremećaj urbane strukture“ što nalaže odgovarajuće intervencije na ublažavanju negativnih uticaja građevine na kulturni pejzaž zaliva;
3. Odlukom i Programskim zadatkom uslovljeno je "Na lokaciji hotela Teuta planirati rekonstrukciju postojećeg hotela. Moguće je proširenje hotelskih kapaciteta u cilju obezbeđivanja većeg standarda hotela, kategorije 5**".
4. Studijom zaštite kulturnih dobara uslovljeno je "Rekonstrukciju hotela razmatrati u varijantnim rješenjima: a) rekonstrukcije – sa remodelovanjem fasade b) rušenja tj. izgradnje novog hotela – savremenog arhitektonskog izraza;
5. Rješenjem o donošenju Studije od 29. 06.2016. Uprava za zaštitu kulturnih dobara naglašava potrebu vezivanja predloga mjera u SKD za Konzervatorske uslove Regionalnog zavoda za zaštitu Spomenika kulture-Kotor izdao je 2008.godine (UP/I-40/2008-3 od 19.09.2008.) kojima je "**postojeće hotelske komplekse dozvoljeno je dogradivati i na njima građevinski intervenisati u cilju postizanja njihovog komfora, poboljšanja usluga, prilagođavanja ukupnom ambijentu ukoliko njihov izvorni arhitektonski izraz nije bio u skladu sa njim**"

Pored navedenih institucionalnog okvira u obzir je uzeti činjenica da se oko 50% temeljne zone hotela nalazi na terenu nasutom u vrijeme gradnje hotela kada je promijenjena linija obale i ušća rijeke Spile, čime su korumpirani mogući arheološki slojevi u ovoj zoni. Razmatrani su i uporedni primjeri gradnje u zaštićenim kulturno-istorijskim cjelinama koje su stavljene na listu svjetske kulturne baštine, ili na nacionalne liste:

- Definisanje prostornog kapaciteta planirane građevine, shodno uslovima iz Studije zaštite kulturnih dobara, vršeno je prvenstveno sa ciljem očuvanja vizuelnog kontinuiteta sa lokalitetom Carine na istorijske prostorne dominante i repere Risanskog zaliva - pravac pružanja vizura sa fokusom na lokalitet Sopot, ušće rijeke Spila i Rtac.
- Vršeno je istraživanje zona moguće interpolacije novih građevinskih struktura na lokaciji kojima neće biti narušene, već i značajno unaprijedene, uspostavljene istorijske vizuelne konekcije vrijednih segmenata kulturne baštine u širem okruženju.

Ukoliko se prilikom izvodjenja radova nađe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mјere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovjava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja. Prema članu 87 i 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“, broj 49/10) ukoliko se, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih aktivnosti nađe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

- Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;
- Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najблијoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;
- Sačuva otkrivenе predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;
- Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni;
- Izuzetno od tačke 3, pronalazač može nalaze, radi njihove zaštite, odmah predati nekom od subjekata iz tačke 2. Sve dalje obaveze Uprave i Investitora definisane su članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“ broj 48/13).

13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

-

14 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

-

15. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

16. MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom

17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Sastavni dio UT uslova su uslovi EPCG

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

	<p>Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice.</p>										
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Na sajtu http://www.ekip.me/regulativa/ nalaze 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>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG" br 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>										
19	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p> <p>/</p>										
20	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP 19</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>14128,8m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td>0.57 (8000m²)</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td>1,66</td></tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td><td>23 400m²</td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP 19	Površina urbanističke parcele	14128,8m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0.57 (8000m ²)	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,66	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	23 400m ²
Oznaka urbanističke parcele	UP 19										
Površina urbanističke parcele	14128,8m ²										
Maksimalni indeks zauzetosti	0.57 (8000m ²)										
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,66										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	23 400m ²										
	<p>Maksimalna spratnost objekata</p> <p>Zadržava se postojeća spratnost</p> <p>Maksimalna visinska kota objekta</p> <p>24.5 m.n.v</p> <p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p> <p>NAMJENE Potreban broj PM TURIZAM - hoteli 25PM/1000m² korisne površine ili 1PM/4stolice</p> <p>Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele /postoje UP za koje nije moguće riješiti potreban broj PGM-a u okviru urbanističke parcele, izuzetci su dati u dijelu teksta "Pravila za uređenje prostora i izgradnju objekata"; - Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mesta i parkirne saobraćajnice po normativima. - Parkinge uz protočne saobracajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiravanje (min.0,5m). - Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. (Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće); - Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža; 										



- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;
- Dozvoljava se izgradnja zajedničkog garažnog prostora ispod dva ili više objekata
- Obavezno ozeleneti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane GL;
- širina prave rampe min.3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne
- širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
- slobodna visina garaže min. 2,2 m;
- uzdužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 - 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,
 - 2) prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene,
 - 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- Parking mjesa upravna na osu kolovoza predviđeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6,0m x 2,5m, sa širinom prolaza 3,5 m;
- Parking mjesa koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju objekta (podzemne garaže) neophodno je predviđeti mjere obezbeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranog objekta (podzemne garaže)
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.
- Niye dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (proodavnice, auto radionice, servisi i slično).
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)
- Na većim parkinzima u zoni zahvata, na urbanističkim parcelama, sprovesti mjere pejzažnog uredenja i opremanjenja predmetne površine (npr. djelimično popločanje, više manjih pergolom natkrivenih površina, zasad adekvatnog zelenila,...), a sve u cilju ublažavanja negativnosti koje betonirana površina ima na ukupni pejzaž.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna Svojstva područja

Zadržavanje postojećih formi sa dogradnjom izdvojenih volumena ne obezbjeđuje očuvanje integriteta postojećeg objekta i zatečenog pejzaža što upućuje na to da novoplanirane volumene treba inkorporirati tako da ne konkurišu postojećim, već da se doživljavaju kao jedna arhitektonska cjelina na način koji će dispozicijom i materijalizacijom ublažiti negativne posljedice postojećeg objekta na kulturni pejzaž.

Kao najuspešnije rješenje izabrano je provlačenje pojasa spratnosti P + 2 oko čitavog objekta sa formiranjem atrijuma koji omogućava razvoj centralnih funkcija u prizemlju i spratu i ovorenost prema moru. Ovaj koncept, uz odgovarajuću materijalizaciju, obezbjeđuje da se sa bližih pozicija objekat doživljava kao objekat tradicionalne spratnosti P+2 a sa daljih pozicija i viših kota ozelenjene površine ravnih krovova čine



obekat manje vidljivim u okruženju čime su značajno umanjeni negativni vizuelni uticaji.

Ispitivanje volumetrije sa aspekta vizuelnih uticaja sa lokaliteta Carine, sa vidikovaca Tjesnac Verige, Ostrvo Gospa od Škrpjela i Ostrvo Svetog Đorđe, Kostanjica, sa Jadranske magistrale-Strpački Rt, Zadužbina Ljubatovića, Sopot, Sa puta prema Nikšiću, sa viših tačaka puta kroz ruralno zaleđe, ukazalo je na potrebu smanjivanja visine objekat koja se vrši uklanjanjem krovnih ramova sa ozelenjavanjem krovnih površina i promišljenom materijalizacijom, kao i vizuelnim usitnjavanjem mase rezultira uspješnim

uklapanjem u prirodni i kulturni pejzaž. Dispozicija planiranih kubusa objekta obezbjeđuje da se lokalitet Carine cijelovitije sagledava, prvenstveno zbog smanjenih visina građevine. U skladu sa zaključcima Studije vizuelnih uticaja planira se rekonstrukcija hotela Teuta sa dogradnjom i remodelovanjem fasada u cilju dobijanja novog turistickog i arhitektonskog repera koji će biti uspješnije integriran u osjetljivi pejzaz zaliva. Prilikom dalje projektne razrade treba ispoštovati sljedeće mjere propisane Studijom vizuelnih uticaja:

1. Dogradju hotela uskladiti sa postojećom konstrukcijom objekta.
2. Buduće dogradnje hotela ne smiju da konkurišu postojećem objektu, već ih treba inkorporirati u jedinstvenu arhitektonsko urbanističku cjelinu.
3. Ukloniti nefunkcionalne armirano betonske ramove i preispitati i tehnološka rješenja na završnoj etaži sa ciljem smanjenja visine objekta ;
4. Imajući u vidu nalaze antičkih zidova u koritu rijeke Spile u zoni uz rijeku u širini od 15 m izbjegavati temeljenje objekta radi stvaranja mogućnosti za prezentaciju eventualnih nalaza.
5. Čitava lokacija sa priobalnom zonom, naročito nenasuti teren između puta i postojećeg objekta, je potencijalni arheološki lokalitet na koji se primjenjuju zakonske odredbe propisane članom 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara; Preporučuje se vršenje arheoloških istraživanja lokacije prije pristupanja izradi projektne dokumentacije zbog efikasnijih i svršishodnijih projektnih rješenja koima se kasnije omogućuje neporemećena dinamika građevinskih radova;
6. Maksimalno povećanje gabarita po horizontali, moguće je u nivou prizemlja, mezanina i I sprata, dominantno u obuhvatu prostiranja postojeće temeljne zone objekta sa pratećim građevinskim elementima;
7. Povećanje vertikalnih gabarita nije dozvoljeno,
8. Dogradnja prema moru po horizontali (djelom slobodno prizemlje i mezanin) moguća je u punom kapacitetu lokacije - postojećeg izgrađenog partera, do zone postojećeg zelenila prema obali;
9. Uklanjanje nefunkcionalnih ramova sa krova postojećeg objekta i oslobađanje vizura;
10. U zonama za koje je procijenjena mogućnost dogradnje, visina ne smije da bude veća od P+2, sa poštovanjem visina postojećih etaža;
11. U rješavanju fasada ispitati mogućnost vizuelnog usitnjavanja - prekida naglašenih horizontala i formiranje zelenih prodora sa ciljem vizuelnog povezivanja sa morfolojijom i urbanim strukturama grada i obezbjeđivanjem vizura prema moru za smještajne jedinice u nižim etažama centralnog dijela objekta;
12. Završnu obradu novodograđenih partijski remodeledvanje fasada postojećeg hotela treba predvidjeti kombinacijom obloga kamenim pločama koloristički i strukturalno uključenim sa karakteristikama lokalnog kamena, i transparentnih materijala: staklo, drveni brisoleji, uz vertikalno i horizontalno ozelenjavanje na ugrađenim lakinim mrežastim pregradama zakošenim pod uglom koji zauzimaju postojeća platna radi identifikacije sa postojećim arhitektonskim sklopom;

- 13.** Predvidjeti ozelenjvanje horizontlanih krovnih površina - radi ublažavanja efekata gabarita velikog obima koji se sagledavaju sa većih visina;
- 14.** Pergole, nadstrešnice na krovima ravnima, liftovske kućice i spoljne jedinice klima uređaja na krovnim ravnima riježizi ozelenjavajnjem prema priloženim primjerima;
- 15.** Objekat u vizurama treba da dominira kao zelena masa utopljena u pozadinu;
- 16.** Solarne panele rješavati isključivo vertikalno, kao ograde terasa;
- 17.** Očuvanje i unapređenje zida postojećeg zelenila uz magistralu i prema rijeci;
- 18.** U okviru hotela predvidjeti prostor za postavku zbirke eksponata sa arheoloških istraživanja na lokalitetu Carine, a u okviru postavke budućeg arheološkog muzeja Risna. Prostor treba da bude organizovan u produžetku staze uz rijeku radi stvaranja kontinuirane veze lokaliteta Carine sa obalom, kao i mogućnosti prezentacije mogućih nalaza koji se očekuju u koritu rijeke na njenom ušću;
- 19.** Određene hotelske sadržaje namijeniti i stanovnicima Risna (jahting klub, restoran, kafeterija, sportski sadržaji, trgovine)



- Izvršiti analizu i dijagnozu stanja postojeće infrastrukture u cilju njenog osavremjanjavanja i usklađivanja sa novim sadržajima hotela.
 - Prilikom remodelovanja fasada postojećeg hotela koristiti transparentne materijale: staklo, drvene brisoleje, pokretne zastore.
 - Isključiti mogućnost formiranja kontinualne linije objekata novom gradnjom, posebno u prizemlju objekta. U tom pravcu planirati prodore između postojećeg objekta hotela i planiranih horizontalnih proširenja gabarita objekta.
 - Ostvariti javno dostupnu obalu u zoni hotela - obalno šetalište.
 - Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 63/10 i 47/12). Planom su uspostavljena dva nova pješačka šetališta, javna prodora do mora, širine 3 m, sa obje strane lokacije hotela.
- Prilikom dalje projektne razrade (Prema članu 18 a Izmena i dopuna Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora »Službeni list CG« broj 56/13) za UP 19 potrebno je uraditi pojedinačnu Procjenu uticaja na baštinu koju donosi Uprava za zaštitu kulturnih dobara, kojom će se preispitati maksimalni urbanistički parametri dati ovim planom.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	<p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu Pravilnikom o sadržini eleborata o energetskoj efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/13). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na izgradnju niskoenergetskih objekata, ugradnju ili primjenu unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode koriscenjem solarnih panela zapzagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom(LED kako za unutrasnje tako i spoljasnje osvjetljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvjetljenja-DAY LIGHT control),primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje angazovanom snagom i kontrolom vrsnog opterecenja, kontrolom potrošnje energije glavnih potrošaca sa jednog</p>
--	--

centralnog mjesa), upotreba električnih automobila, bicikala i ostalih prevoznih sredstava na električni pogon, izgradnja parking prostora natkrivenih fotonaponski panelima.

Ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Na ovom području postoje mogućnosti tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske celije). Ako postoji mogućnost orientacije objekta prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplojni gubici.

Za proizvodnju električne energije pomoći fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

21 **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.

22 **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Saulačić master ing arh

Saulačić

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Tijana Čađenović, dipl. prav

Tijana Čađenović

23 **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

VD SEKRETARKA

Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.

24 **M.P.**



potpis ovlašćenog službenog lica

Jelc +

25 **PRILOZI**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana



d r ž a v n a s t u d i j a l o k a c i j e :

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

obradivač plana	 CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije: SEKTOR 10 - Spila - Risan - Rt Banja	
odgovorni planer	Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (licenca br. 04-732/1)	
faza planskog dokumenta	Plan	
naziv grafičkog prikaza	Plan namjene površina - Zone B i C	
		ODLUKA O DONOŠENJU PLANA: br. 07-3789 Podgorica, 19. jula 2018. g.
		godina izrade plana: 2018.
		Razmjera: 1:1000
		Broj: 9b.

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
-  OZNAKA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANSTIČKIH ZONA
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

POVRŠINE ZA STANOVANJE

-  STANOVANJE MALIH GUSTINA

POVRŠINE ZA TURIZAM

-  HOTEL
-  POVRŠINE ZA PRUŽANJE USLUGA ISHRANE I PIĆA
-  VODENI SAOBRAĆAJ - LUKA NAUTIČKOG TURIZMA

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

-  CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE KOPNENIH VODA

-  POVRŠINSKE VODE
-  MORE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

-  OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE
-  ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
-  PARK
-  PJEŠAČKA ULICA
-  OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE
-  ZAŠTITNI POJASEVI
-  VRIJEDNO ZELENILO KOJE SE ZADRŽAVA

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

-  STJENOVITE OBALE I STRME STJENOVITE PADINE
-  DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE

ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

-  GRANICA OBUVATA PRIRODNOG DOBRA
-  GRANICA OBUVATA KULTURNOG DOBRA
-  GRANICA OBUVATA KULTURNOG DOBRA PODMORJA
-  GRANICA OBUVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA KULTURNOG DOBRA
-  LOKACIJA ZA MARIKULTURU

NEPOKRETNAA KULTURNA BAŠTINA



MEDUNARODNI ZNAČAJ - SVJETSKA BAŠTINA
Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora



ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA
Područje između Rta Murva i rta Strpačkog

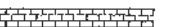


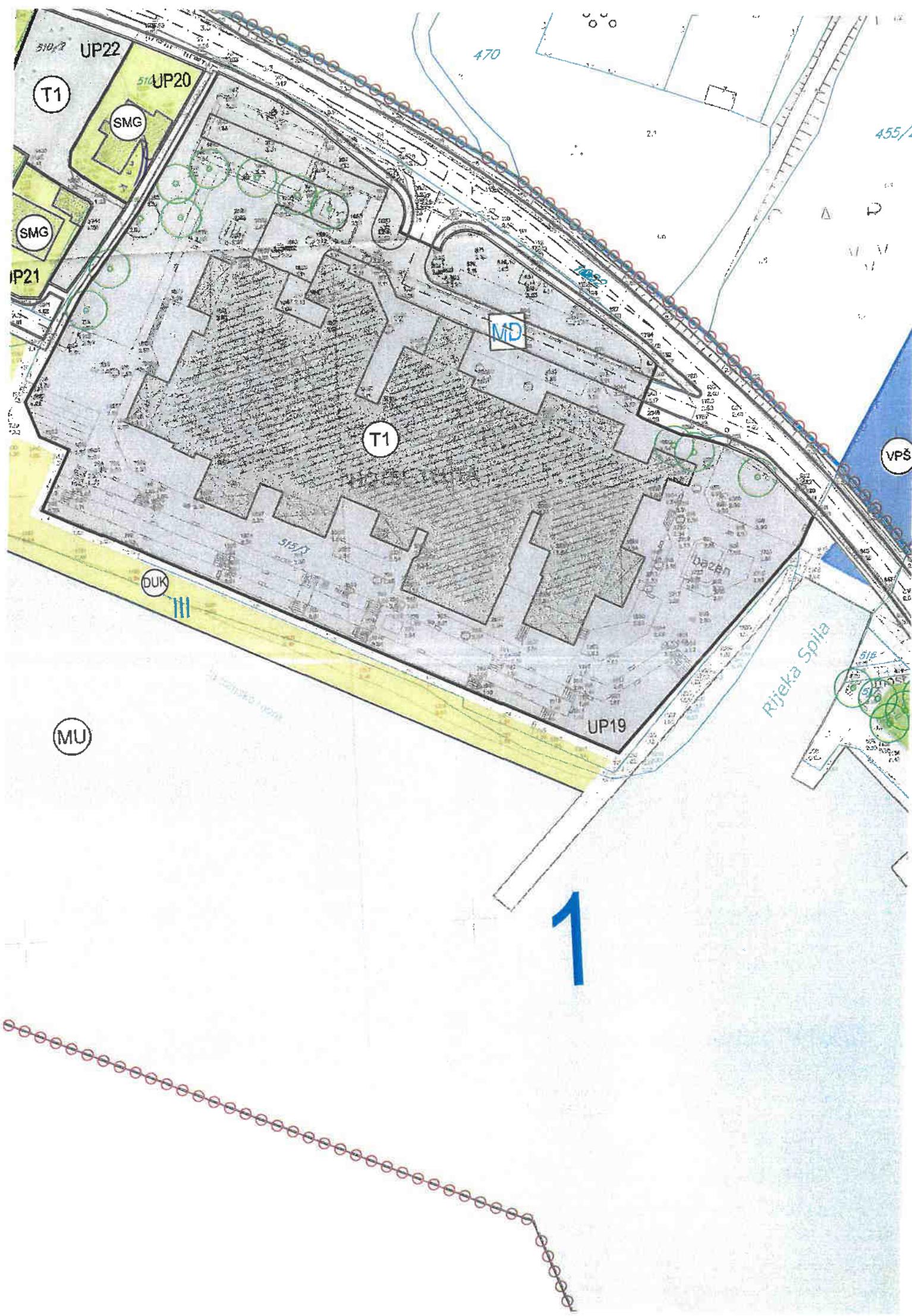
JAVNA ARHITEKTURA
Zadužbina Ljubatovića

3

ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA PODMORJA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

-  KOLSKE SABAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
-  JAVNI PARKING
-  BENZINSKA STANICA
-  MARINA
-  MOST



državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

obradivač plana	 Centar za Arhitekturu i Urbanizam <i>Podgorica</i>	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije: SEKTOR 10 - Spila - Risan - Rt Banja	
odgovorni planer	Dragana Šuković, dipl.inž.arch. (licenca br.04-732/1)	
faza planskog dokumenta	Plan	
naziv grafičkog prikaza	Plan parcelacije - Zone B i C	
 ODLUKA O DONOSENJU PLANA: br. 07-3789 Podgorica, 19. jula 2018. g. godina izrade plana: 2018. Razmjera: 1:1000 Broj: 10b.		

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OZNAKA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANSTIČKIH ZONA
- OZNAKA URBANSTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI

ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- GRANICA OBUVHATA PRIRODNOG DOBRA
- GRANICA OBUVHATA KULTURNOG DOBRA
- GRANICA OBUVHATA KULTURNOG DOBRA PODMORJA
- GRANICA OBUVHATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA KULTURNOG DOBRA
- LOKACIJA ZA MARIKULTURU

NEPOKRETNAA KULTURNA BAŠTINA



- MEĐUNARODNI ZNAČAJ - SVJETSKA BAŠTINA
Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora



- ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA
Područje između Rta Murva i rta Strpačkog



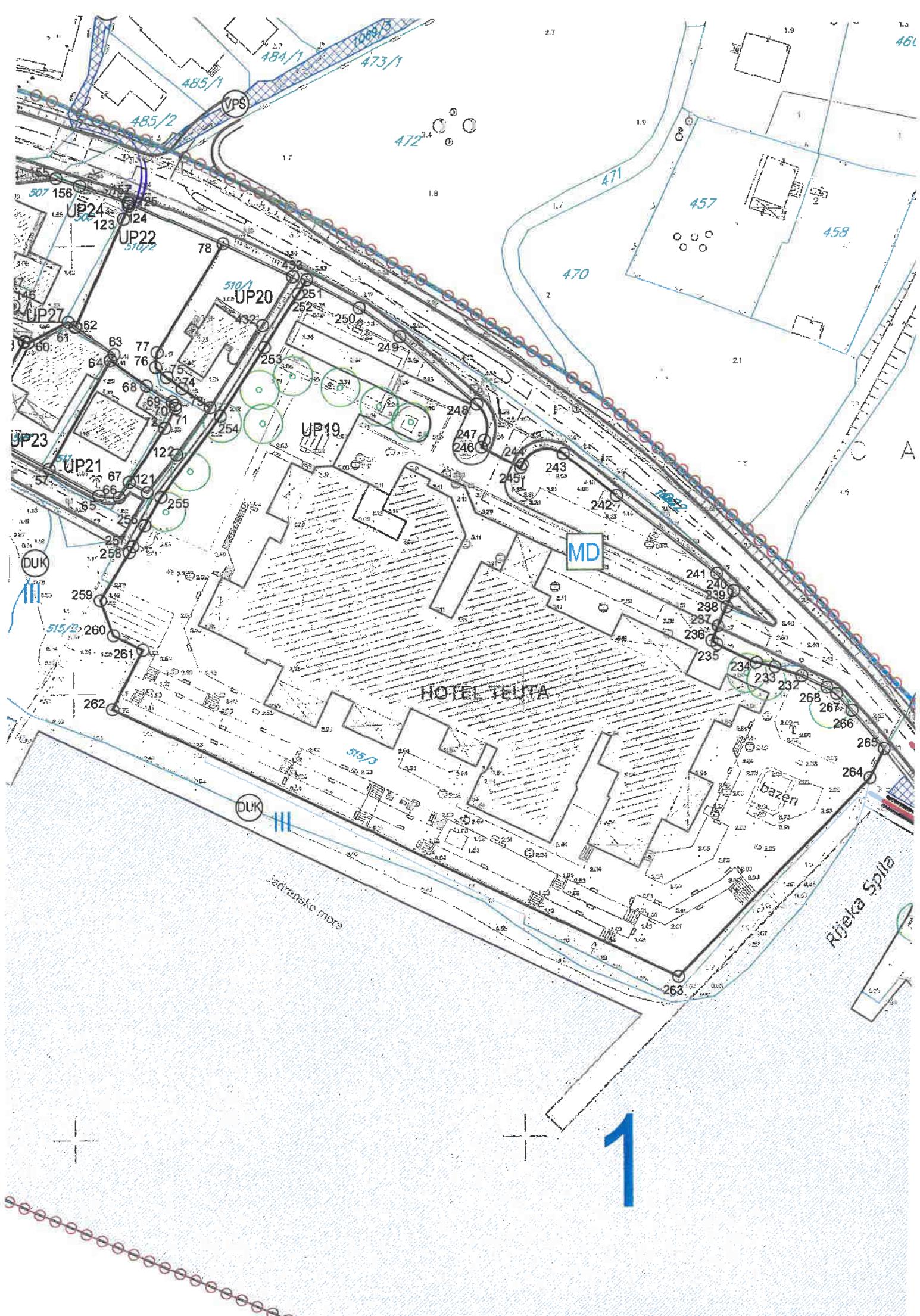
- JAVNA ARHITEKTURA
Zadužbina Ljubatovića



- ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA PODMORJA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SABRAĆAJNICE SATROTOAROM
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- BENZINSKA STANICA
- MARINA
- MOST



**KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA
GRANICE URBANISTIČKE PARCELE**

1	6557143.90	4708279.15	131	6557169.99	4708301.31	361	6557609.09	4707633.69
2	6557162.69	4708268.37	132	6557170.88	4708300.88	362	6557609.85	4707632.40
3	6557170.65	4708282.85	133	6557169.02	4708297.00	363	6557615.02	4707623.99
4	6557165.98	4708287.07	134	6557166.59	4708292.61	364	6557619.80	4707616.48
5	6557150.61	4708292.49	135	6557167.75	4708290.69	365	6557627.34	4707603.60
6	6557147.18	4708285.79	136	6557164.48	4708322.89	366	6557628.05	4707602.28
7	6557144.23	4708280.10	137	6557165.87	4708322.44	367	6557639.86	4707575.16
8	6557157.28	4708324.01	138	6557169.11	4708321.00	368	6557640.35	4707573.74
9	6557154.49	4708325.08	139	6557176.40	4708318.12	369	6557649.53	4707534.13
10	6557148.13	4708327.94	140	6557175.94	4708316.87	370	6557649.72	4707532.61
11	6557144.41	4708329.38	141	6557170.03	4708301.40	371	6557650.70	4707496.13
12	6557140.75	4708329.99	142	6557174.11	4708296.51	372	6557637.29	4707494.93
13	6557138.84	4708329.63	143	6557170.80	4708292.79	373	6557638.15	4707499.63
14	6557137.26	4708315.06	144	6557172.11	4708288.87	374	6557637.93	4707500.75
15	6557135.48	4708302.44	145	6557184.80	4708284.25	375	6557633.58	4707510.26
16	6557135.28	4708301.49	146	6557186.87	4708286.80	376	6557633.81	4707535.71
17	6557136.38	4708288.62	147	6557183.15	4708290.07	377	6557631.08	4707551.40
18	6557137.10	4708288.31	148	6557182.26	4708290.88	378	6557627.63	4707562.44
19	6557137.24	4708287.63	149	6557176.71	4708295.50	379	6557624.61	4707567.79
20	6557637.96	4707443.02	150	6557175.73	4708296.35	380	6557623.86	4707569.11
21	6557637.96	4707436.49	151	6557175.05	4708295.57	381	6557610.70	4707592.40
22	6557635.34	4707428.15	152	6557174.07	4708299.64	382	6557609.95	4707593.71
23	6557624.61	4707427.99	153	6557180.32	4708313.50	383	6557593.69	4707622.52
24	6557614.00	4707427.96	154	6557185.20	4708313.95	384	6557164.96	4708303.73
25	6557609.16	4707428.25	155	6557195.32	4708315.03	385	6557164.13	4708303.96
26	6557609.11	4707429.22	156	6557201.57	4708313.28	386	6557609.20	4707376.39
27	6557608.61	4707433.06	157	6557212.17	4708309.50	387	6557599.53	4707381.25
28	6557608.57	4707434.35	158	6557609.27	4707637.82	388	6557599.17	4707380.31
29	6557608.01	4707442.52	159	6557607.24	4707636.21	389	6557598.09	4707380.97
30	6557518.34	4707805.99	160	6557564.27	4707693.09	390	6557595.72	4707381.48
31	6557529.66	4707819.77	161	6557555.60	4707691.62	391	6557595.02	4707381.75
32	6557531.07	4707821.41	162	6557545.03	4707689.53	392	6557594.25	4707379.57
33	6557536.03	4707828.56	163	6557540.84	4707688.27	393	6557587.41	4707357.09
34	6557555.28	4707831.03	164	6556633.63	4708165.17	394	6557592.91	4707364.76
35	6557558.37	4707805.73	165	6556624.84	4708158.73	395	6557587.29	4707353.72
36	6557534.18	4707764.73	166	6556622.40	4708155.85	396	6557589.29	4707352.89
37	6557550.70	4707766.87	167	6556623.73	4708154.63	397	6557590.80	4707351.99
38	6557562.91	4707768.56	168	6556613.61	4708148.41	398	6557591.98	4707354.48
39	6557539.85	4707749.16	169	6556611.14	4708148.29	399	6557595.45	4707352.85
40	6557545.10	4707749.96	170	6556605.32	4708152.99	400	6557596.03	4707354.58
41	6557546.28	4707746.00	171	6556623.47	4708175.76	401	6557598.00	4707353.57
42	6557563.50	4707764.56	172	6556632.02	4708166.23	402	6557598.82	4707353.26
43	6557565.04	4707753.02	173	6556629.01	4708169.77	403	6557644.75	4707456.48
44	6557564.01	4707749.85	174	6556626.93	4708172.05	404	6557645.31	4707459.42
45	6557137.52	4708286.25	175	6556629.91	4708183.88	405	6557645.49	4707460.25
46	6557138.76	4708284.28	176	6556636.64	4708189.79	406	6557647.08	4707465.83
47	6557140.62	4708282.00	177	6556648.22	4708178.55	407	6557648.09	4707473.38
48	6557142.64	4708280.10	178	6556645.33	4708175.66	408	6557648.38	4707475.83
49	6557154.34	4708317.44	179	6556638.44	4708169.22	409	6557609.19	4707638.31
50	6557147.25	4708301.73	180	6556655.22	4708107.37	410	6557595.70	4707657.93
51	6557145.36	4708302.40	181	6556656.45	4708108.70	411	6557582.80	4707692.34
52	6557163.85	4708321.49	182	6556657.13	4708114.46	412	6557563.57	4707688.65
53	6557160.75	4708314.56	183	6556658.91	4708117.57	413	6557568.55	4707677.84
54	6557159.18	4708309.96	184	6556580.19	4708112.87	414	6557573.28	4707669.82
55	6557157.68	4708306.83	185	6556589.11	4708108.58	415	6557586.76	4707676.39
56	6557178.12	4708259.64	186	6556593.20	4708105.55	416	6557594.46	4707660.57
57	6557194.53	4708250.36	187	6556590.14	4708099.06	417	6557588.39	4707671.67
58	6557189.22	4708278.90	188	6556580.91	4708100.48	418	6557583.20	4707669.51
59	6557189.15	4708278.73	189	6556577.37	4708102.32	419	6557573.77	4707666.17
60	6557190.02	4708278.50	190	6556574.14	4708104.13	420	6557570.72	4707664.79
61	6557198.93	4708283.03	191	6556570.20	4708105.83	421	6557569.54	4707664.21
62	6557200.52	4708281.88	192	6556566.53	4708107.26	422	6557571.54	4707659.85
63	6557208.93	4708275.71	193	6557158.32	4708288.62	423	6557569.23	4707658.75
64	6557208.17	4708274.37	194	6557159.24	4708290.40	424	6557573.92	4707650.00
65	6557205.55	4708244.12	195	6556538.91	4708116.12	425	6557561.47	4707715.00
66	6557210.01	4708243.72	196	6556536.94	4708112.71	426	6557564.16	4707727.12
67	6557212.24	4708247.17	197	6556536.16	4708107.91	427	6557564.29	4707727.93
68	6557216.09	4708268.69	198	6556537.00	4708097.22	428	6557550.90	4707726.85
69	6557221.77	4708265.00	199	6556536.22	4708094.19	429	6557551.97	4707716.54
70	6557222.44	4708264.20	200	6556540.01	4708094.04	430	6557541.35	4707715.88
71	6557222.47	4708263.49	201	6556544.89	4708092.94	431	6557536.92	4707715.64
72	6557220.10	4708259.30	202	6556550.15	4708092.90	432	6557242.08	4708281.76
73	6557230.19	4708263.57	203	6556553.94	4708092.01	433	6557248.77	4708292.62
74	6557223.97	4708267.83	204	6556543.62	4708124.25	434	6557561.37	4707783.14
75	6557220.58	4708270.54	205	6556549.48	4708124.65	435	6557561.08	4707785.42
76	6557218.15	4708272.86	206	6556549.55	4708119.73	436	6557551.32	4707785.28
77	6557218.48	4708276.13	207	6556550.10	4708115.09	437	6557535.16	4707784.50
78	6557233.22	4708300.03	208	6556554.30	4708115.45	438	6557525.89	4707783.34
79	6557183.58	4708281.74	209	6556555.13	4708105.05	439	6557523.18	4707782.95
80	6557177.28	4708285.79	210	6556557.77	4708091.77	440	6557526.21	4707772.82
81	6557177.59	4708285.61	211	6556559.88	4708091.51	441	6557527.33	4707768.98
82	6557178.04	4708285.52	212	6556564.77	4708117.48	442	6557529.63	4707770.08
83	6557166.37	4708266.29	213	6556568.70	4708123.30	443	6557531.76	4707771.07
84	6557563.26	4707705.65	214	6556577.03	4708135.71	444	6557532.61	4707768.72
85	6557562.57	4707705.51	215	6556565.50	4708141.86	445	6557551.59	4707805.02
86	6557553.66	4707704.38	216	6556552.25	4708129.96	446	6557551.62	4707804.45
87	6557538.40	4707702.38	217	6557411.16	4707104.94	447	6557534.41	4707805.76
88	6557595.36	4707658.66	218	6557432.41	4707139.22	448	6557531.63	4707805.83
89	6557586.38	4707655.17	219	6557419.15	4707152.84	449	6557510.02	4707700.41

d r ž a v n a s t u d i j a l o k a c i j e :

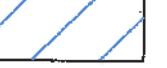
"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

obradivač plana	 Centar za Arhitekturu i Urbanizam PODGORICA	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije: SEKTOR 10 - Spila - Risan - Rt Banja	
odgovorni planer	Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (licenca br.04-732/1)	
faza planskog dokumenta	Plan	
naziv grafičkog prikaza	Plan regulacije i nivelacije - Zone B i C	
		 ODLUKA O DONOŠENJU PLANA: br. 07-3789 Podgorica, 19. jula 2018. g. godina izrade plana : 2018. Razmjere: 1:1000 Broj: 11b.

LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  OZNAKA MORSKOG DOBRA
-  OBALNA LINIJA
-  GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANSTIČKIH ZONA
-  OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE RUŠE
- P+2 MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKTA
- GL1=GL2 GRAĐEVINSKA LINIJA
-  284 PRELOMNE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
-  RL REGULACIONA LINIJA
-  222 PRELOMNE TAČKE REGULACIONE LINIJE

ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

-  GRANICA OBUVATA PRIRODNOG DOBRA
-  GRANICA OBUVATA KULTURNOG DOBRA
-  GRANICA OBUVATA KULTURNOG DOBRA PODMORJA
-  GRANICA OBUVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA KULTURNOG DOBRA
-  LOKACIJA ZA MARIKULTURU

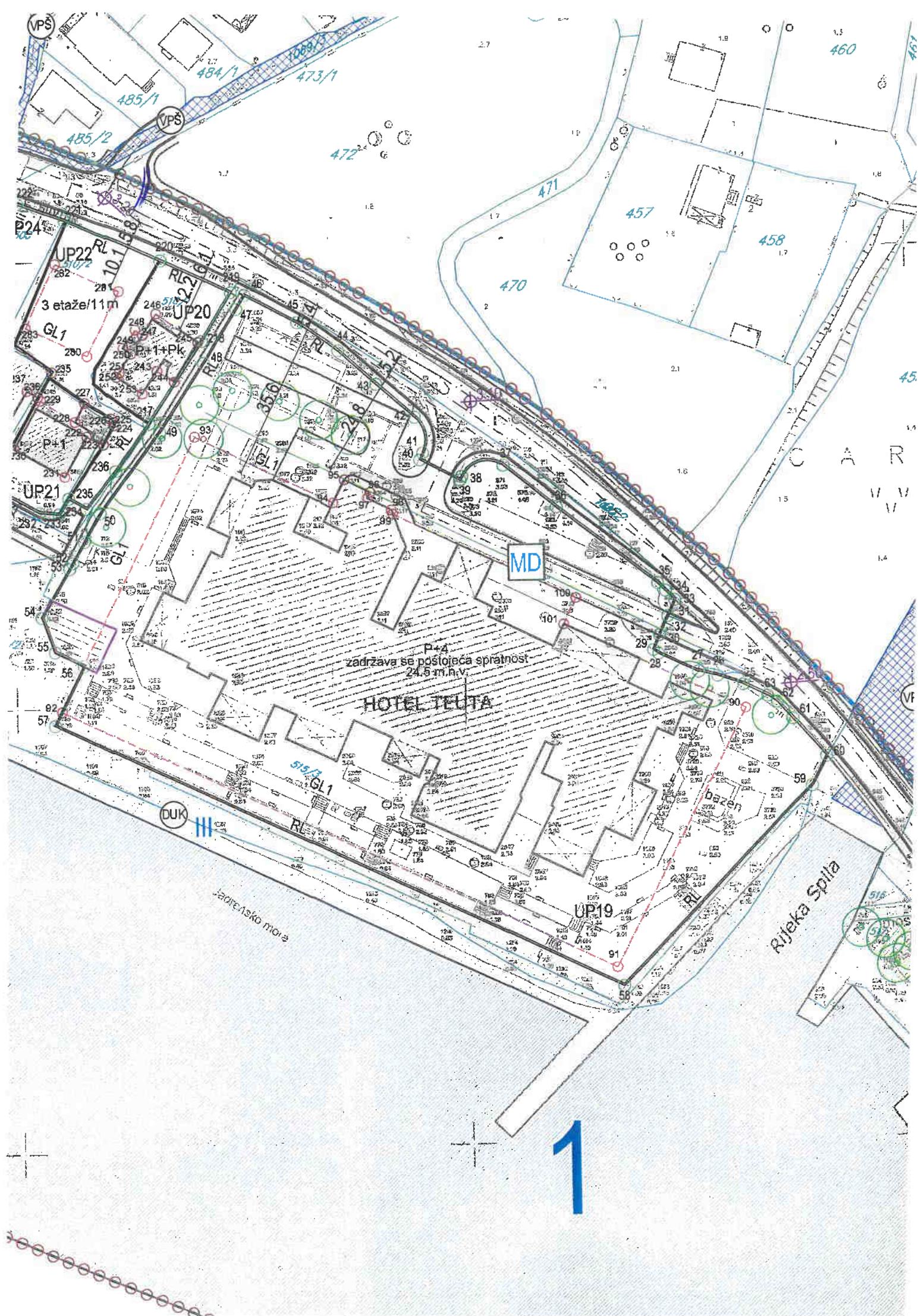
NEPOKRETNA KULTURNA BAŠTINA

-  MEĐUNARODNI ZNAČAJ - SVJETSKA BAŠTINA
Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora
-  ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA
Područje između Rta Murva i rta Strpačkog
-  JAVNA ARHITEKTURA
Zadužbina Ljubatovića
-  3 ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA PODMORJA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

-  KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
-  JAVNI PARKING
-  BENZINSKA STANICA
-  MARINA

37	6557163.66	4708321.06	230	6557203.14	4708270.24	36	6557320.83	4708242.99	226	6557174.07	4708299.64
38	6557164.98	4708320.44	231	6557197.13	4708261.58	37	6557309.07	4708252.59	227	6557174.11	4708296.51
39	6557165.87	4708322.44	232	6557195.42	4708258.78	38	6557299.93	4708250.38	228	6557170.80	4708229.79
40	6557169.11	4708320.99	233	6557187.61	4708263.56	39	6557299.54	4708249.54	229	6557172.11	4708288.87
41	6557168.22	4708319.00	234	6557185.10	4708259.42	40	6557290.74	4708254.26	230	6557177.28	4708285.79
42	6557170.72	4708317.88	235	6557181.04	4708261.91	41	6557291.45	4708255.81	231	6557166.37	4708266.29
43	6557167.82	4708311.39	236	6557232.15	4708275.42	42	6557289.73	4708263.96	232	6557205.55	4708244.12
44	6557160.75	4708314.56	237	6557235.90	4708272.91	43	6557281.22	4708271.50	233	6557210.01	4708243.72
45	6557159.18	4708309.96	238	6557241.24	4708281.63	44	6557272.72	4708279.05	234	6557212.24	4708247.17
46	6557151.10	4708292.24	239	6557232.10	4708288.22	45	6557263.54	4708285.64	235	6557216.18	4708248.20
47	6557150.71	4708292.43	240	6557229.08	4708283.50	46	6557251.85	4708291.92	236	6557222.67	4708244.87
48	6557152.33	4708295.64	241	6557227.42	4708284.68	47	6557249.95	4708288.82	237	6557016.74	4708348.20
49	6557160.12	4708291.89	242	6557224.66	4708280.62	48	6557242.48	4708276.88	238	6557016.51	4708341.78
50	6557161.15	4708293.96	243	6557226.43	4708279.35	49	6557232.50	4708261.63	239	6557020.64	4708341.10
51	6557167.75	4708290.69	244	6557223.80	4708275.27	50	6557219.16	4708243.81	240	6557030.21	4708340.94
52	6557165.98	4708287.07	245	6557223.10	4708274.22	51	6557215.56	4708237.45	241	6557043.77	4708340.92
53	6557157.21	4708323.87	246	6557228.80	4708270.41	52	6557212.91	4708232.76	242	6557044.14	4708346.43
54	6557154.34	4708317.44	247	6557255.05	4707255.90	53	6557212.16	4708231.43	243	6557035.62	4708347.69
55	6557150.92	4708309.87	248	6557558.81	4707255.35	54	6557205.70	4708220.75	244	6557030.70	4708348.27
56	6557176.71	4708295.50	249	6557564.23	4707262.08	55	6557208.53	4708212.89	245	6557021.13	4708348.16
57	6557175.73	4708296.35	250	6557558.13	4707267.14	56	6557215.04	4708209.69	246	6557140.75	4708329.99
58	6557175.05	4708295.57	251	6557555.62	4707263.38	57	6557208.29	4708196.40	247	6557138.84	4708329.63
59	6557174.11	4708296.51	252	6557554.67	4707263.96	58	6557334.06	4708135.22	248	6557137.26	4708315.06
60	6557170.80	4708292.79	253	6557542.32	4707248.28	59	6557377.06	4708179.41	249	6557135.48	4708302.44
61	6557172.11	4708288.87	260	6557544.69	4707246.35	60	6557380.39	4708185.93	250	6557135.28	4708301.49
62	6557177.59	4708285.61	261	6557543.19	4707244.82	61	6557373.15	4708194.51	251	6557136.38	4708288.62
63	6557178.04	4708285.52	262	6557547.19	4707241.27	62	6557369.69	4708198.28	252	6557137.10	4708288.31
64	6557541.30	4707765.65	263	6557553.73	4707249.20	63	6557367.49	4708199.73	253	6557137.24	4708287.63
65	6557553.83	4707767.36	264	6557553.00	4707249.91	64	6556529.44	4708130.37	254	6557137.52	4708286.25
66	6557562.87	4707768.55	265	6557144.41	4708329.38	65	6556527.43	4708127.13	255	6557138.76	4708284.28
67	6557534.18	4707764.73	266	6557142.85	4708326.65	66	6557558.05	4707255.90	256	6557140.62	4708282.00
68	6557532.61	4707768.72	267	6557139.76	4708320.15	67	6557558.81	4707255.35	257	6557142.64	4708280.10
69	6557532.34	4707769.48	268	6557141.76	4708319.23	68	6557564.23	4707262.08	258	6557143.90	4708279.15
70	6557552.54	4707772.23	269	6557139.51	4708314.60	69	6557558.13	4707267.14	259	6557162.69	4708268.37
71	6557551.37	4707780.81	270	6557136.30	4708306.62	70	6557555.62	4707263.38	260	6557170.65	4708282.85
72	6557550.93	4707785.20	271	6557142.83	4708303.93	71	6557554.67	4707263.96	261	6557165.98	4708287.07
73	6557560.35	4707785.17	272	6557146.22	4708312.26	72	6557542.32	4707248.28	262	6557167.75	4708290.69
74	6557561.03	4707782.15	273	6557144.01	4708313.04	73	6557544.69	4707245.35	263	6557166.59	4708292.61
75	6556585.74	4708095.81	274	6557146.63	4708320.10	74	6557543.19	4707244.82	264	6557169.02	4708297.00
76	6556576.52	4708100.62	275	6557154.34	4708317.44	75	6557547.19	4707241.27	265	6557170.88	4708300.88
77	6556572.84	4708102.27	276	6557157.21	4708323.87	76	6557553.73	4707249.20	266	6557169.99	4708301.31
78	6556570.81	4708097.74	277	6557154.49	4708325.08	77	6557553.00	4707249.91	267	6557170.03	4708301.40
79	6556565.06	4708100.56	278	6557148.13	4708327.94	78	6557609.20	4707376.39	268	6557175.94	4708316.87
80	6556561.77	4708095.23	279	6557216.84	4708279.12	79	6557599.53	4707381.25	269	6557176.40	4708318.12
81	6556565.98	4708092.70	280	6557223.85	4708293.35	80	6557599.17	4707380.31	270	6557169.11	4708321.00
82	6556562.10	4708086.41	281	6557209.90	4708299.80	81	6557598.09	4707380.97	271	6557165.87	4708322.44
83	6556565.69	4708081.31	282	6557203.06	4708285.66	82	6557595.72	4707381.48	272	6557164.48	4708322.89
84	6556574.68	4708076.65	283	6556583.42	4708120.96	83	6557595.02	4707381.75	273	6557163.85	4708321.49
85	6556577.24	4708081.70	284	6556580.26	4708114.71	84	6557594.25	4707379.57	274	6557157.28	4708324.01
86	6556554.48	4708124.57	285	6556591.85	4708108.85	85	6557587.41	4707367.09	275	6557154.49	4708325.08
87	6556564.39	4708118.04	286	6556594.24	4708113.56	86	6557592.91	4707364.76	276	6557148.13	4708327.94
88	6556574.11	4708132.18	287	6557550.07	4707807.47	87	6557587.29	4707353.72	277	6557144.41	4708329.38
89	6556564.21	4708138.71	288	6557543.41	4707806.28	88	6557589.29	4707352.89	278	6556636.64	4708189.79
90	6557362.36	4708197.09	289	6557532.18	4707807.34	89	6557590.80	4707351.99	279	6556629.91	4708183.88
91	6557332.70	4708139.58	290	6557531.27	4707814.67	90	6557591.98	4707354.48	280	6556623.47	4708175.76
92	6557209.87	4708199.51	291	6557544.12	4707815.74	91	6557595.45	4707352.85	281	6556605.32	4708152.99
93	6557240.20	4708260.55	292	6557543.26	4707823.76	92	6557596.03	4707354.58	282	6556611.14	4708148.41
94	6557271.01	4708245.03	293	6557552.82	4707818.28	93	6557598.00	4707353.57	283	6556613.61	4708148.41
95	6557273.66	4708250.17	294	6557552.62	4707823.76	94	6557598.82	4707353.26	284	6556623.73	4708154.63
96	6557279.46	4708247.21	295	6557553.82	4707818.48	95	6557622.66	4707478.47	285	6556622.40	4708155.85
97	6557278.82	4708245.90	296	6557549.25	4707813.68	96	6557619.11	4707478.56	286	6556624.84	4708158.73
98	6557284.13	4708243.21	297	6557531.70	4707802.64	97	6557617.40	4707477.41	287	6556633.63	4708165.17
99	6557284.46	4708242.27	298	6557551.55	4707802.04	98	6557617.08	4707475.80	288	6556638.44	4708169.22
100	6557324.84	4708222.63	299	6557551.18	4707790.02	99	6557616.89	4707473.83	289	6556645.33	4708175.66
101	6557322.01	4708216.78	300	6557531.97	4707789.62	100	6557616.11	4707467.15	290	6556648.22	4708178.55
102	6557410.44	4707126.68	301	6557563.82	4707745.24	101	6557616.05	4707460.09	291	6556578.20	4708021.23
103	6557398.42	4707128.10	302	6557552.77	4707743.51	102	6557615.91	4707459.19	292	6556578.06	4708021.46
104	6557396.27	4707112.51	303	6557554.94	4707729.81	103	6557619.56	4707454.48	293	6556575.40	4708023.88
105	6557395.58	4707112.58	304	6557564.82	4707731.38	104	6557619.12	4707448.62	294	6556574.65	4708025.78
106	6557395.14	4707109.37	305	6557563.90	4707737.11	105	6557608.78	4707448.72	295	6556567.96	4708070.70
107	6										



d r ž a v n a s t u d i j a l o k a c i j e :

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

obradivač plana	 CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam 	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije: SEKTOR 10 - Spila - Risan - Rt Banja	
odgovorni planer	Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (licenca br.04-732/1)	
faza planskog dokumenta	Plan	
naziv grafičkog prikaza	Plan saobraćajne infrastrukture - Zona B i C	
	ODLUKA O DONOŠENJU PLANA: br. 07-3789 Podgorica, 19. jula 2018. g. godina izrade plana: 2018. Razmjera: 1:1000 Broj:	
	12b.	

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OZNAKA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANSTIČKIH ZONA
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP21 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

- GRANICA OBUVHATA PRIRODNOG DOBRA
- GRANICA OBUVHATA KULTURNOG DOBRA
- GRANICA OBUVHATA KULTURNOG DOBRA PODMORJA
- GRANICA OBUVHATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA KULTURNOG DOBRA
- LOKACIJA ZA MARIKULTURU

NEPOKRETNAA KULTURNA BAŠTINA

- MEĐUNARODNI ZNAČAJ - SVJETSKA BAŠTINA
Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora
- ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA
Područje između Rta Murva i rta Strpačkog
- JAVNA ARHITEKTURA
Zadužbina Ljubatovića

3

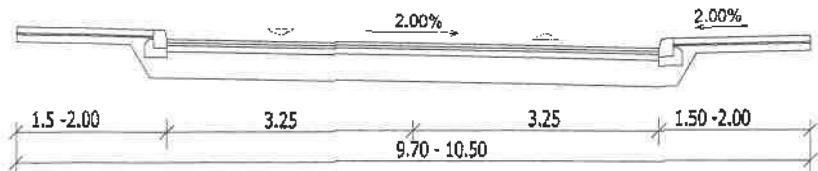
ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA PODMORJA

SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE

- KOLSKE SABRAĆAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OBALNO ŠETALIŠTE- LUNGO MARE
- KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- JAVNI PARKING
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- O1 OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA
- A1 OZNAKA PRESJEKA TANGENATA
- BENZINSKA STANICA
- BUS AUTOBUSKO STAJALIŠTE
- MARINA
- MOST

Poprečni presjeci

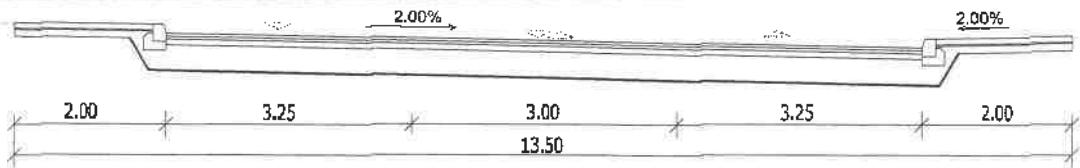
presjek A-A
Jadranska magistrala



**KOORDINATE PRESJEKA
I KRAJEVA OSOVINA**

O1	6556631.93	4708203.73
O2	6557134.47	4708340.49
O3	6557221.47	4708314.41
O4	6557302.17	4708267.17
O5	6557372.88	4708202.67
O6	6557405.88	4708159.41
O7	6557550.94	4707873.83
O8	6557655.50	4707541.48
O9	6557639.96	4707424.36
O10	6557590.44	4707315.99
O11	6557592.25	4707311.10
O12	6557487.52	4707181.82
O13	6557485.46	4707180.00
O14	6557431.81	4707130.57

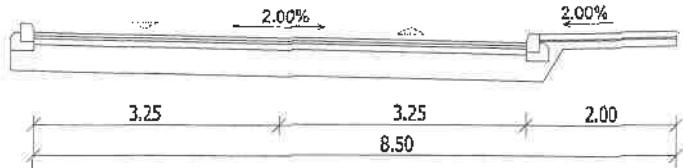
presjek B-B
Jadranska magistrala



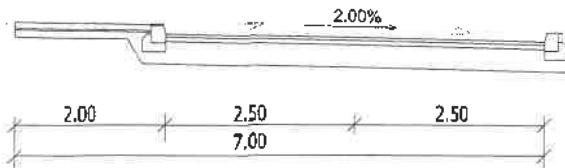
KOORDINATE TJEMENA

At1	6556139.04	4707385.31
At2	6556169.14	4707426.44
At3	6556193.40	4707479.49
At4	6556169.83	4707580.81
At5	6556213.64	4707665.95
At6	6556347.08	4707719.44
At7	6556423.74	4707795.50
At8	6556389.64	4707882.81
At9	6556432.81	4707958.68
At10	6556516.23	4708038.84
At11	6556515.39	4708138.32
At12	6556594.19	4708172.99
At13	6556657.16	4708224.28
At14	6556781.85	4708225.72
At15	6556873.60	4708342.76
At16	6556953.53	4708353.99
At17	6557039.69	4708354.49
At18	6557111.43	4708348.15
At19	6557284.73	4708291.80
At20	6557444.83	4708100.00
At21	6557521.57	4707961.19
At22	6557568.97	4707819.60
At23	6557583.05	4707687.13
At24	6557691.46	4707516.90
At25	6557604.02	4707357.44
At26	6557570.44	4707255.00
At27	6557390.85	4707096.50
At28	6557500.94	4706855.06
At29	6557428.10	4706734.19
At30	6557274.97	4706726.00
At31	6557303.88	4706573.73
At32	6557339.23	4706508.54
At33	6557309.54	4706365.50
At34	6556603.83	4708154.68
At35	6556588.82	4708142.68
At36	6557133.99	4708311.00
At37	6557128.08	4708284.16
At38	6556626.25	4708183.67
At39	6556639.09	4708194.93

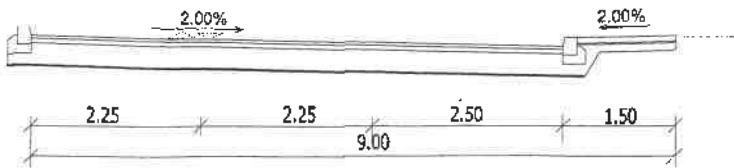
presjek C-C
Jadranska magistrala

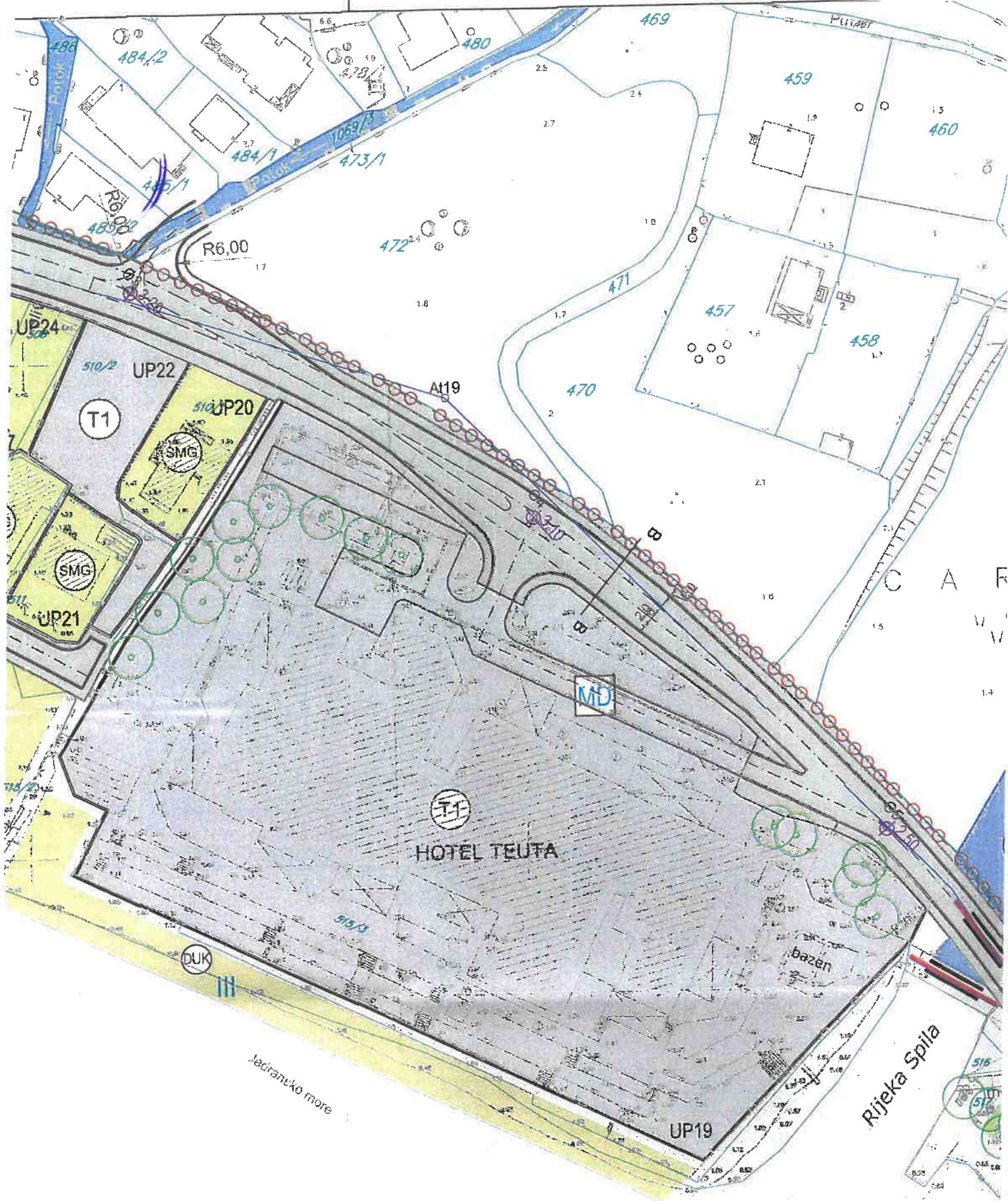


presjek D-D
prilaz "R2"



presjek E-E
prilaz "R1"





1

Urbanistička zona B

Urb. parcele	namjena	Površina urbanističke parcele /m ² /	Maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m ² /	Maksimalno dozvoljena zauzetost	BGP /m ² /	Maksimalno dozvoljena	Spratnost (max. ukupna visina objekta)	Broj turističkih jedinica	Broj kreveta (tursita)	Broj stambenih jedinica	Broj zaposlenih	Ukušan broj korisnika	Planirana intervencija na poseđivanju) urbanističkoj parceli	Postojeća spratnost	Postojeća površina prizemlja /m ² /	Postojeći indeks zauzetosti	Postojeći indeks izgradnjosť		
20	SMG	555,90	150	0,27	450	0,81	P+1+PK			5	13	13	TIP II	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1+PK	149	0,27	409	0,74
21	SMG	460,27	175	0,38	350	0,76	P+1			4	10	10	TIP II	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+1	134	0,38	268	0,67
22	T1	835,64	250	0,30	420	0,50	3 etaze/11 m	7	11		6	17		NOVI OBJEKAT				40	40
23	SMG	534,69	290	0,54	850	1,59	P+2			9	24	24	TIP I	POSTOJEĆI OBJEKAT	P+2	283	0,53	848	1,59
24	SMG	898,53	260	0,28	450	0,50	P+1			5	13	13	TIP I	POSTOJEĆI OBJEKAT	P	20	0,27	184	0,49
															P	20	20	20	





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Adresa: Njegoševa 85b,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
e-mail: uzkd@t-com.me

Broj: UP/I-05-718/2020

Cetinje, 25.12.2020.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u postupku donošenja Pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije Hotela Teuta – Sektor 10, na baštinu Prirodno i kulturno – istorijskog područja Kotora, a na osnovu čl. 18a st. 12 Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora („Sl.list Crne Gore“ br: 56/13, 13/18, 67/19), a u vezi sa članovima 18 i 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

I

Donosi se Pojedinačna procjena uticaja rekonstrukcije Hotela Teuta – Sektor 10, na baštinu Prirodno i kulturno – istorijskog područja Kotora, broj 05-32/2015-31/1 od 05.11.2020.godine.

II

Pojedinačna procjena iz člana I ovog Rješenja se primjenjuje u cijelosti.

OBRASLOŽENJE

Postupajući po zahtjevu broj 05-32/2015 od 18.09.2018.godine, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je na osnovu člana 18a stav 5 Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora, donela Rješenje o obrazovanju Stručnog tima za izradu Pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije Hotela Teuta – Sektor 10, na baštinu Prirodno i kulturno – istorijskog područja Kotora, broj 05-32/2015-28 od 16.10.2018.godine, u sastavu: dr.sc. Dražen Arbutina, dipl.ing. arh. - rukovodilac Stručnog tima, dr.Svetislav Popović, dipl.ing. arh., Jelena Vidović, dipl. etnolog-antropolog, Vesna Prlja, dipl.konzervator, Maja Krušić, dipl.ing. arh.

Stručni tim je izradio predlog Pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije Hotela Teuta – Sektor 10, na baštinu Prirodno i kulturno – istorijskog područja Kotora, zasnovane na ICOMOS smjernicama i dostavio ga Upravi.

Predlog navedene Pojedinačne procjene Uprava je dostavila Crnogorskoj nacionalnoj komisiji za UNESCO, radi pribavljanja mišljenja od strane UNESCO, u skladu sa članom 18a stav 10 Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora („Sl.list Crne Gore“ br: 56/13, 13/18, 67/19).

Dana 21.12.2020.godine, Crnogorska nacionalna komisija za UNESCO dostavlja Upravi izvještaj – mišljenje UNESCO – ICOMOS tehnička ocjena, zaveden pod brojem 05-32/2015-34 od 21.12.2020.godine, u kojem se daje pozitivno mišljenje na predlog Pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije Hotela Teuta – Sektor 10, na baštinu Prirodno i kulturno – istorijskog područja Kotora.

Na osnovu navedenog stekli su se uslovi iz člana 18a st. 12 Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora (“Sl.list Crne Gore“ br: 56/13, 13/18, 67/19) kojim je propisano da Uprava donosi Pojedinačnu procjenu, u okviru Područja Kotora, ako je postupljeno u skladu sa ICOMOS smjernicama i pozitivnim mišljenjem UNESCO, dok je stavom 14 istog člana Zakona propisano da se Pojedinačna procjena primjenjuje u cijelosti.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se u roku od 15 dana od dana prijema, izjaviti žalba Ministarstvu kulture - Cetinje, a preko ove Uprave.



Dostaviti:

- d.o.o. YU BRIV KOTOR preduzeće za izvođenje građevinskih radova, projektovanje, inžinjering, trgovinu, proizvodnju, turizam i usluge;
- u spise predmeta.

**UPRAVA ZA NEKRETNINE****PODRUČNA JEDINICA
KOTOR**

Broj: 106-919-22/2021

Datum: 04.01.2021.

KO: RISAN I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 03/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR. ZA URBANIZAM,BROJ 03-333/20-19039, KOTOR , za potrebe REKONSTRUKCIJE OBJEKTA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 117 - 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
515 2	1	5 45 0	05/02/2015	CARINE	Vodoprivredni objekti KUPOVINA		1854	0.00
515 3		5 45 0	05/02/2015		Parking KUPOVINA		5380	0.00
515 3	1	5 45 0	05/02/2015		Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA		10125	0.00
Ukupno							17359	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002052822	DOO BRIV CONSTRUCTION PRIVREDNA ZONA BB KOTOR	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
515 2	1	Zgrade u komunalnoj djelatnost KUPOVINA	994	P 1854	Svojina 1/1 DOO BRIV CONSTRUCTION 0000002052822 PRIVREDNA ZONA BB KOTOR
515 3	1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. KUPOVINA	994	P3 10125	Svojina 1/1 DOO BRIV CONSTRUCTION 0000002052822 PRIVREDNA ZONA BB KOTOR

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
515 2	1		1	Vodoprivredni objekti		Morsko dobro
515 2	1		1	Zgrade u komunalnoj djelatnost	05/07/2019 10:48	Hipoteka UPIŠ HIPOTEKE U IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA, SA ROKOM VAZENJA LINIJE DO 31.05.2020.GOD., HIPOTEKARNOG POVJERIĆA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA I TO NA OSNOVU GENERALNOG UG. O OKVIRNOJ



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
515	2	1		2	Vodoprivredni objekti	16/08/2017 12:17	VISENAMJENSKOJ LINIJI BR. OK2019/135 OD 20.06.2019.GOD. I OKVIRNOG UG. O IZDAVANJU GARANCije KONTRA-GARANCije I AKREDITIVA BR. OK2019/135-1 I ANEX 3 UG. O IZDAVANJU GARANCija 0042305006127 OD 20.06.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD. NOTARA KOVACEVICIRENE IZ KOTORA.
515	2	1		2	Zgrade u komunalnoj djelatnost	05/07/2019 10:50	Hipoteka U IZNOSU OD 543.518,53 EURA SA ROKOM DOSPIECA 07.12.2021. GOD. ROCNOST KREDITA 52 MJESECA U IZNOSU OD 1.378.382,41 EURA SA ROKOM DOSPIJEĆA 07.03.2020. GOD. ROCNOST KREDITA 31 MJESEC MAKSIMALAN IZNOS OD 1.350.000,00 EURA ROK VAŽENJA GANACIJE 31.03.2020. GOD. UKUPAN IZNOS OD 1.400.000,00 EURA ROK VAŽENJA LINIJE JE DO 31.08.2018. GOD. ROK VAŽENJA KREDITA JE 31.08.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRU AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 619/2017 OD 11.08.2017. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVICIRENE IZ KOTORA
515	2	1		3	Vodoprivredni objekti	16/08/2017 12:18	Zabranjena otudjenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA-UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD.
515	2	1		3	Zgrade u komunalnoj djelatnost	05/07/2019 10:52	Zabilježba postupka NEPOŠREDNO PRINUJDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA-UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD.
515	2	1		4	Vodoprivredni objekti	16/08/2017 12:19	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOŠREDNO PRINUJDNO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA
515	2	1		4	Zgrade u komunalnoj djelatnost	15/04/2020 10:33	Hipoteka UPIŠ ANEKSA HIPOTEKE VRŠI SE RADI IZMJENE VAŽENJA ROKA GARANCije KOJI SADA GLASI DO 30.06.2020. GOD. U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 282/2016 OD 04.05.2016. GOD. OVJERENOG POD UZZ BR. 617/2017 OD 11.08.2017. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVICIRENE IZ KOTORA I UZZ BR. 619/2017 OD 11.08.2017. GOD.
515	2	1		5	Vodoprivredni objekti	17/08/2017 11:18	Hipoteka UPIŠ ANEKSA HIPOTEKE VRŠI SE RADI PROMJENE REDOVNE KAMATNE STOPE HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRU AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 282/2016 OD 04.05.2016. GOD. OVJERENOG POD UZZ BR. 617/2017 OD 11.08.2017. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVICIRENE IZ KOTORA
515	2	1		5	Zgrade u komunalnoj djelatnost	15/04/2020 10:34	Zabranjena otudjenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA
515	2	1		6	Vodoprivredni objekti	17/08/2017 12:19	Hipoteka UPIŠ ANEKSA HIPOTEKE VRŠI SE RADI PROMJENE REDOVNE KAMATNE STOPE HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRU AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 729/2017 OD 26.06.2014. GOD. UZZ BR. 618/2017 OD 11.08.2017. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVICIRENE IZ KOTORA



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
515	2	1		6	Zgrade u komunalnoj djelatnost	15/04/2020 10:36	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIČCA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELОСTI OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA
515	2	1		7	Vodoprivredni objekti	11/10/2017 10:24	Hipoteka U IZNOSU OD 800.000,00 EURA ROČNOST KREDITA 2 GODINE ZADNJA RATA DOSPIJEVA ZA PLACANJE 05.10.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIČCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 813/2017 OD 06.10.2017. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVIĆIRENE IZ KOTORA
515	2	1		7	Zgrade u komunalnoj djelatnost	24/07/2020 12:56	Hipoteka U IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA ROK VAŽENJA LINIJE DO 31.05.2021. GODINE IZNOS OD 2.630.000,00 EURA ROČNOST KREDITA 15.09.2023. GODINE IZNOS OD 550.000,00 EURA ROČNOST KREDITA 15.09.2023. GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA PODGORIČKE BANKE A.D. PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVIĆIRENE IZ KOTORA
515	2	1		8	Vodoprivredni objekti	11/10/2017 10:25	Zabranjeno otuđenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIČCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA
515	2	1		8	Zgrade u komunalnoj djelatnost	24/07/2020 12:59	Zabranjeno otuđenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIČCA PODGORIČKE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE
515	2	1		9	Vodoprivredni objekti	11/10/2017 10:26	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIČCA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELОСТИ OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA
515	2	1		9	Zgrade u komunalnoj djelatnost	24/07/2020 13:1	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIČCA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELОСТИ OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE
515	2	1		10	Vodoprivredni objekti	05/06/2018 9:48	Hipoteka U IZNOSU OD 1.628.000,00 EURA SA ROKOM DOSPIJEĆA 24.05.2022. GOD. ROČNOST KREDITA 4 GODINE IZNOS OD 1.400.000,00 EURA SA ROKOM VAŽENJA LINIJE DO 31.05.2019. GOD. ROK VAŽENJA KREDITA JE 31.05.2020. GOD. TJ. 12 MJESECI OD KRAJNJEGA ROKA ZA ODobravanje koji glasi NA 31.05.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIČCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 575/2018 OD 30.05.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVICIRENE IZ KOTORA
515	2	1		11	Vodoprivredni objekti	05/06/2018 9:49	Zabranjeno otuđenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIČCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA
515	2	1		12	Vodoprivredni objekti	05/06/2018 9:50	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIČCA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELОСТИ OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA
515	2	1		13	Vodoprivredni objekti	23/11/2018 11:47	Hipoteka MAKSIMALNI IZNOS OD 1.900.571,40 EURA SA ROKOM VAŽENJA GARANCIE 30.11.2018. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIČCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 784/2018 OD 28.06.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVICIRENE IZ KOTORA



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
515	2	1		14	Vodoprivredni objekti	12/07/2018 9:40	Zabranu otudjenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA
515	2	1		15	Vodoprivredni objekti	12/07/2018 9:41	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
515	2	1		16	Vodoprivredni objekti	13/12/2018 13:39	Hipoteka UPIS PRAVA ANEKS HIPOTEKE U IZNOSU OD 1.569.409,41 EURA SA ROKOM VAŽENJA GARANCIJE DO 30.06.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEksA ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 1516/2018 OD 27.11.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVICIRENE IZ KOTORA
515	2	1		17	Vodoprivredni objekti	13/12/2018 13:40	Zabranu otudjenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA
515	2	1		18	Vodoprivredni objekti	13/12/2018 13:41	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
515	2	1		19	Vodoprivredni objekti	05/07/2019 10:48	Hipoteka UPIS HIPOTEKE U IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA, SA ROKOM VAŽENJA LINIJE DO 31.05.2020.GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA I TO NA OSNOVU GENERALNOG UG. O OKVIRNOJ VISENAMJENSKOJ LINIJI BR. OK2019/135 OD 20.06.2019.GOD. I OKVIRNOG UG. O IZDAVANJU GARANCIJE KONTRA-GARANCIJE I AKREDITIVA BR. OK2019/135 I ANEX 3 UG. O IZDAVANJU GARANCIJA 0042305006127 OD 20.06.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD. NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA.
515	2	1		20	Vodoprivredni objekti	05/07/2019 10:50	Zabranu otudjenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA-UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD.
515	2	1		21	Vodoprivredni objekti	05/07/2019 10:52	Zabilježba postupka NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA-UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD.
515	2	1		22	Vodoprivredni objekti	15/04/2020 10:33	Hipoteka UPIS ANEKSА HIPOTEKE VRŠI SE RADI IZMJENE VAŽENJA ROKA GARANCIJE KOJI SADA GLASI DO 30.06.2020. GOD. U KORIJT HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEksA ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 209/2020 OD 19.03.2020. GOD. OVJEREN KOD NOTARA KOVACEVICIRENE IZ KOTORA I UZZ BR. 619/2017 OD 11.08.2017. GOD.
515	2	1		23	Vodoprivredni objekti	15/04/2020 10:34	Zabranu otudjenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA
515	2	1		24	Vodoprivredni objekti	15/04/2020 10:36	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
515	2	1		25	Vodoprivredni objekti	24/07/2020 12:56	Hipoteka U IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA ROK VAŽENJA LINIJE DO 31.05.2021. GODINE IZNOS OD 2.630.000,00 EURA ROČNOST KREDITA 15.09.2023. GODINE IZNOS OD 550.000,00 EURA ROČNOST KREDITA DO 15.09.2023. GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOLA PODGORICKE BANKE A.D. PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVIĆIRENE IZ KOTORA
515	2	1		26	Vodoprivredni objekti	24/07/2020 12:59	Zabranjeno otudjenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOLA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE
515	2	1		27	Vodoprivredni objekti	24/07/2020 13:1	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE
515	3			2	Parking		Morsko dobro
515	3			12	Parking	16/08/2017 12:17	Hipoteka U IZNOSU OD 543.518,53 EURA ŠA ROKOM DOSPIJECA 07.12.2021. GOD. ROČNOST KREDITA 52 MJESECA U IZNOSU OD 1.378.382,41 EURA SA ROKOM DOSPIJECA 07.03.2020. GOD. ROČNOST KREDITA 31 MJESECA MAKŠIMALAN IZNOS OD 1.350.000,00 EURA ROK VAŽENJA GANACIJE 31.03.2020. GOD. UKUPAN IZNOS OD 1.400.000,00 EURA ROK VAŽENJA LINIJE JE DO 31.08.2018. GOD. ROK VAŽENJA KREDITA JE 31.08.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRU AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 619/2017 OD 11.08.2017. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVIĆIRENE IZ KOTORA
515	3			13	Parking	16/08/2017 12:18	Zabranjeno otudjenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRU AD PODGORICA
515	3			14	Parking	16/08/2017 12:19	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA
515	3			15	Parking	17/08/2017 11:18	Hipoteka UPIS ANEKSA HIPOTEKE VRŠI SE RADI PROMJENE REDOVNE KAMATNE STOPE HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRU AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEXA ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 282/2016 OD 04.05.2016. GOD. OVJERENOG POD UZZ BR. 617/2017 OD 11.08.2017. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVIĆIRENE IZ KOTORA
515	3			16	Parking	17/08/2017 12:19	Hipoteka UPIS ANEKSA HIPOTEKE VRŠI SE RADI PROMJENE REDOVNE KAMATNE STOPE HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRU AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 729/2017 OD 26.06.2014. GOD. UZZ BR. 618/2017 OD 11.08.2017. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVIĆIRENE IZ KOTORA
515	3			17	Parking	11/10/2017 10:24	Hipoteka U IZNOSU OD 800.000,00 EURA ROČNOST KREDITA 2 GODINE ZADNJA RATA DOSPIJEVA ZA PLAĆANJE 05.10.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRU AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 813/2017 OD 06.10.2017. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVIĆIRENE IZ KOTORA



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
515	3			18	Parking	11/10/2017 10:25	Zabranu otudnja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA
515	3			19	Parking	11/10/2017 10:26	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA
515	3			20	Parking	05/06/2018 9:48	Hipoteka U IZNOSU OD 1.628.000,00 EURA SA ROKOM DOSPIJEĆA 24.05.2022. GOD. ROCNOST KREDITA 4 GODINE I IZNOS OD 1.400.000,00 EURA SA ROKOM VAŽENJA LINIJE DO 31.05.2019. GOD. ROK VAŽENJA KREDITA JE 31.05.2020. GOD. TJ. 12 MJESECI OD KRAJNJE ROKA ZA DOBRAVANJE KOJI GLASI NA 31.05.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 575/2018 OD 30.05.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVAČEVIĆIRENE IZ KOTORA
515	3			21	Parking	05/06/2018 9:49	Zabranu otudnja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA
515	3			22	Parking	05/06/2018 9:50	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA
515	3			23	Parking	23/11/2018 11:49	Hipoteka MAKSIMALNI IZNOS OD 1.900.571,40 EURA SA ROKOM VAŽENJA GARANCije 30.11.2018. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 784/2018 OD 28.06.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVAČEVIĆIRENE IZ KOTORA
515	3			24	Parking	12/07/2018 9:40	Zabranu otudnja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA
515	3			25	Parking	12/07/2018 9:41	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA
515	3			26	Parking	13/12/2018 13:39	Hipoteka UPIS PRAVA ANEKS HIPOTEKE U IZNOSU OD 1.569.400,41 EURA SA ROKOM VAŽENJA GARANCije DO 30.06.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKS-a ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 1516/2018 OD 27.11.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVAČEVIĆIRENE IZ KOTORA
515	3			27	Parking	13/12/2018 13:40	Zabranu otudnja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA
515	3			28	Parking	13/12/2018 13:41	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
515	3			29	Parking	05/07/2019 10:48	Hipoteka UPIŠ HIPOTEKE U IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA, SA ROKOM VAŽENJA LINIJE DO 31.05.2020.GOD., HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA I TO NA OSNOVU GENERALNOG UG. O OKVIRNOJ VISENAMJENSKOJ LINII BR. OK2019/135 OD 20.06.2019.GOD. I OKVIRNOG UG. O IZDAVANJU GARANCije KONTRA-GARANCije I AKREDITIVa BR. OK2019/135-1 I ANEX 3 UG. O IZDAVANJU GARANCija 0042305006127 OD 20.06.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD. NOTARA KOVACEVICIRENE IZ KOTORA.
515	3			30	Parking	05/07/2019 10:50	Zabrana otudnja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA-UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD.
515	3			31	Parking	05/07/2019 10:52	Zabilježba postupka NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRSENIJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAZIVANJA-UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD.
515	3			32	Parking	15/04/2020 10:33	Hipoteka UPIŠ ANEKSA HIPOTEKE VRŠI SE RADI IZMJENE VAŽENJA ROKA GARANCije KOJI SADA GLASI DO 30.06.2020. GOD. U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 209/2020 OD 19.03.2020. GOD. OVJEREN KOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA I UZZ BR. 619/2017 OD 11.08.2017. GOD.
515	3			33	Parking	15/04/2020 10:34	Zabrana otudnja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA
515	3			34	Parking	15/04/2020 10:36	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRSENIJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAZIVANJA
515	3			35	Parking	24/07/2020 12:56	Hipoteka U IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA ROK VAŽENJA LINIJE DO 31.05.2021. GODINE IZNOS OD 2.630.000,00 EURA ROCNOST KREDITA 15.09.2023. GODINE IZNOS OD 550.000,00 EURA ROCNOST KREDITA DO 15.09.2023. GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE A.D. PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE OVJERENE KOD NOTARA KOVACEVICIRENE IZ KOTORA
515	3			36	Parking	24/07/2020 12:59	Zabrana otudnja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE
515	3			37	Parking	24/07/2020 13:1	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRSENIJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAZIVANJA UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE
515	3	1		3	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.		Morsko dobro
515	3	1		4	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	05/07/2019 10:48	Hipoteka UPIŠ HIPOTEKE U IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA, SA ROKOM VAŽENJA LINIJE DO 31.05.2020.GOD., HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA I TO NA OSNOVU GENERALNOG UG. O OKVIRNOJ VISENAMJENSKOJ LINII BR. OK2019/135 OD 20.06.2019.GOD. I OKVIRNOG UG. O IZDAVANJU



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
515	3	1	5	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	05/07/2019 10:50	GARANCije KONTRA-GARANCije I AKREDITIVA BR. OK2019/135-1 I ANEX 3 UG. O IZDAVANJU GARANCija 0042305006127 OD 20.06.2019.GOD. A SVĒ TO NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD. NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA.
515	3	1	6	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	05/07/2019 10:52	Zabilježba postupka NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRSENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA-UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD.
515	3	1	7	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	15/04/2020 10:33	Hipoteka UPIŠ ANEKSA HIPOTEKE VRŠI SE RADI IZMJENE VAŽENJA ROKA GARANCije KOJI SADA GLASI DO 30.06.2020. GOD. U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 209/2020 OD 19.03.2020. GOD. OVIEREN KOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA I UZZ BR. 519/2017 OD 11.08.2017. GOD.
515	3	1	8	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	15/04/2020 10:34	Zabranjena otudjenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA
515	3	1	9	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	15/04/2020 10:36	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA
515	3	1	10	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	16/08/2017 12:17	Hipoteka U IZNOSU OD 543.518,53 EURA SA ROKOM DOSPIJECA 07.12.2021. GOD. ROCNOST KREDITA 52 MJESECA U IZNOSU OD 1.378.382,41 EURA SA ROKOM DOSPIJECA 07.03.2020. GOD. ROCNOST KREDITA 31 MJESEC MAKSIMALAN IZNOS OD 1.350.000,00 EURA ROK VAŽENJA GANACije 21.03.2020. GOD. UKUPAN IZNOS OD 1.400.000,00 EURA ROK VAŽENJA LINIJE JE DO 31.08.2018. GOD. ROK VAŽENJA KREDITA JE 31.08.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 619/2017 OD 11.08.2017. GOD. OVIERENE KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
515	3	1	10	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	24/07/2020 12:57	Hipoteka U IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA ROK VAŽENJA LINIJE DO 31.05.2021. GODINE IZNOS OD 2.630.000,00 EURA ROCNOST KREDITA 15.09.2023. GODINE IZNOS OD 550.000,00 EURA ROCNOST KREDITA DO 15.09.2023. GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE AD. PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZJAVE UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE OVIERENE KOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA
515	3	1	11	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	16/08/2017 12:18	Zabranjena otudjenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA
515	3	1	11	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	24/07/2020 12:59	Zabranjena otudjenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE
515	3	1	12	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	16/08/2017 12:19	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
515	3	1		12	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	24/07/2020 13:1	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELОСТИ OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE
515	3	1		13	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	17/08/2017 11:18	Hipoteke UPIS ANEKSA HIPOTEKE VRŠI SE RADI PROMJENE REDOVNE KAMATNE STOPE HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 282/2016 OD 04.05.2016. GOD. OVJERENOGR POD UZZ BR. 617/2017 OD 11.08.2017. GOD. OVJERENE COD NOTARA KOVACEVIĆ IRENE IZ KOTORA
515	3	1		14	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	17/08/2017 12:19	Hipoteke UPIS ANEKSA HIPOTEKE VRŠI SE RADI PROMJENE REDOVNE KAMATNE STOPE HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 729/2017 OD 26.06.2014. GOD. UZZ BR. 618/2017 OD 11.08.2017. GOD. OVJERENE COD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA
515	3	1		15	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	11/10/2017 10:24	Hipoteke U IZNOSU OD 800.000,00 EURA ROČNOST KREDITA 2 GODINE ZADNA RATA DOSPIJEVA ZA PLAĆANJE 05.10.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 813/2017 OD 06.10.2017. GOD. OVJERENE COD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA
515	3	1		16	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	11/10/2017 10:25	Zabrana otudnja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA
515	3	1		17	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	11/10/2017 10:26	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELОСТИ OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA
515	3	1		18	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	05/06/2018 9:48	Hipoteke U IZNOSU OD 1.628.000,00 EURA SA ROKOM DOSPIJECA 24.05.2022. GOD. ROČNOST KREDITA 4 GODINE I IZNOS OD 1.400.000,00 EURA SA ROKOM VAŽENJA LINJE DO 31.05.2019. GOD. ROK VAŽENJA KREDITA JE 31.05.2020. GOD. TJ. 12 MJESECI OD KRAJNJE ROKA ZA ODABRAVANJE KOJI GLASI NA 31.05.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 575/2018 OD 30.05.2018. GOD. OVJERENE COD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA
515	3	1		19	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	05/06/2018 9:49	Zabrana otudnja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA
515	3	1		20	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	05/06/2018 9:50	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOLA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELОСТИ OBEZBJEĐENOG POTRAZIVANJA
515	3	1		21	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	23/11/2018 11:49	Hipoteke MAKSIMALNI IZNOS OD 1.900.571,40 EURA SA ROKOM VAŽENJA GARANCije 30.11.2018. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 784/2018 OD 28.06.2018. GOD. OVJERENE COD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA
515	3	1		22	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	12/07/2018 9:40	Zabrana otudnja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOLA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
515	3	1		23	Zgrada u trgov.ugost. i turiz.	12/07/2018 9:41	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIČCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
515	3	1		24	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	13/12/2018 13:39	Hipoteka UPIŠ PRAVA ANEKSA HIPOTEKE U IZNOSU OD 1.569.400,41 EURA SA ROKOM VAŽENJA GARANCije DO 30.06.2019. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIČCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA ZALOZNE IZZAVE UZZ BR. 1516/2018 OD 27.11.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA
515	3	1		25	Zgrada u trgov.ugost. i turiz.	13/12/2018 13:40	Zabranu otuđenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIČCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA
515	3	1		26	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	13/12/2018 13:41	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIČCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
515	3	1		27	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	05/07/2019 10:48	Hipoteka UPIŠ HIPOTEKE U IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA SA ROKOM VAŽENJA LINIJI DO 31.05.2020.GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIČCA SOCIETE GENERALE BANK MONTENEGRO AD PODGORICA I TO NA OSNOVU GENERALNOG UG. O OKVIRNOJ VISENAMJENSKOJ LINIJI BR. OK2019/135 OD 20.06.2019.GOD. I OKVIRNOG UG. O IZDAVANJU GARANCije KONTRA-GARANCije I AKREDITIĆIVA BR. OK2019/135-I I ANEX 3 UG. O IZDAVANJU GARANCija 0042305006127 OD 20.06.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOZNE IZZAVE UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD. NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA.
515	3	1		28	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	05/07/2019 10:50	Zabranu otuđenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOŠTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIČCA-UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD.
515	3	1		29	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	05/07/2019 10:52	Zabilježba postupka NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA-UZZ BR. 618/2019 OD 26.06.2019.GOD.
515	3	1		30	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	15/04/2020 10:33	Hipoteka UPIŠ ANEKSA HIPOTEKE VRŠI SE RADI IZMIJENE VAŽENJA ROKA GARANCije KOJI SADA GLASI DO 30.06.2020. GOD. U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA ZALOZNE IZZAVE UZZ BR. 209/2020 OD 19.03.2020. GOD. OVJEREN KOD NOTARA KOVACEVIC IRENE IZ KOTORA I UZZ BR. 619/2017 OD 11.08.2017. GOD.
515	3	1		31	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	15/04/2020 10:34	Zabranu otuđenja i opterećenja I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIČCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA
515	3	1		32	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	15/04/2020 10:36	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIČCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPELOSTI OBEZBJEĐENOG POTRAŽIVANJA
515	3	1		33	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	24/07/2020 12:56	Hipoteka UPIŠ IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA ROK VAŽENJA LINIJE DO 31.05.2021. GODINE IZNOS OD 2.620.000,00 EURA ROČNOST KREDITA 15.09.2023. GODINE IZNOS OD 550.000,00 EURA ROČNOST KREDITA DO 15.09.2023. GODINE U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČCA PODGORICKE BANKE AD. PODGORICA A NA OSNOVU ZALOZNE IZZAVE UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE OVJERENE

Datum i vrijeme: 04.01.2021. 11:16:48

10 / 11



Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	------------------------------	------------

KOD NOTARA KOVAČEVIĆ IRENE IZ KOTORA

515	3	1		34	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	24/07/2020 12:59	Zabrana otvrdanja i opotrebe I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PODGORICKE BANKE AD PODGORICA UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE
515	3	1		35	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	24/07/2020 13:1	Zabilježba postupka PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUĐENO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBJEDJENOG POTRAZIVANJA UZZ BR. 328/2020 OD 23.06.2020. GODINE

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

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 467-106-4166
Datum: 25.09.2018.



KOPNA PLANA

Razmjerak 1:1000

Katastarska opština: RUSANI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 5
Parcik: 515/2, 515/3

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obrađio:

Ovjetava
Službeno lice:



1/1000
Kopna

1/1000
Kopna

4
708
200
657
400

S