
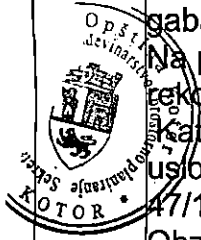


URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

2

1	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Broj,03-333/21-14783 Kotor, 25.02.2022.g.	
2	Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu čl. 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20) i čl. 1 Uredbe o Izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 141/21), podnijetog zahtjeva od strane Kolar Karolja, izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju objekata br.1 i br.2, namjene hotel (T1), na dijelu urbanističke parcele UP 39(zona C) koji čini kat.parc. 250 K.O. Risan II, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila – Risan – Rt Banja ("Sl.list CG" –br 057/18)	
5	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Kolar Karolj
6	POSTOJEĆE STANJE Predmetna lokacija sastoji se od kat. parc. 250 K.O. Risan II i nalazi se u obuhvatu plana u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila – Risan – Rt Banja, namjene turizam. Uvidom u prepis LN br.94 K.O.Risan II, utvrđeno je sljedeće: -na kat.parc.250 je evidentiran je objekat br.1, porodične stambena zgrada,gabaritne površine 67 m ² ,spatnosti P -na kat. parc.250 je evidentiran objekat br.2 , ruševina raznog objekta, gabaritne površine 94 m ² ,spatnosti P, -kat.parc.250, void se kao dvorište, površine 219 m ² .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena lokacije je površine za turizam (T1)-Hotel . Vrste hotela koje su predviđene u okviru ove namjene su visoke kategorije (4 i 5 zvjezdica). Preporučuje se izgradnja specijalizovanih hotela čime će cjelokupna ponuda i atraktivnost mjesta biti podignuta na viši nivo.	



Ovakav karakter turističkih objekata omogućava njegovo funkcionisanje tokom cijele godine.

Na urbanističkoj parceli UP 39 zona C planira se rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima sa namjenom Hotel.

Na predmetnoj parceli planiran je hotel visoke kategorije, minimum 4*. Moguća je rekonstrukcija objekta u skladu sa planomdefinisanim urbanističkim parametrima. Kategorizaciju hotela vršiti u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 63/10 i 47/12).

Obzirom da je riječ o autentičnoj grupaciji objekata, koja ni danas nema obezbijeđen kolski prilaz, prilikom dalje projektne razrade, ova parcela predstavlja izuzetak, i nije obavezno obezbjeđenje potrebnog broja parking mjesta u okviru urbanističke parcele. odine, nezavisno od turističke sezone.

7.2. Pravila parcelacije

Pretmetna lokacija dio UP30(tip II) sastoji se od kat. parc. 250 KO Risan II, površine: $P=380 \text{ m}^2$

TIP II – REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA /objekat se zadržava, predlažu se mjere u izmjeni materijalizacije objekta, zamjene elementa na fasadi, uklanjanje djelova objekta i sl./

Za predmetnu urbanističku parcelu urbanistički indeksi su:

- indeks zauzetosti **0,55** : $P_z=209 \text{ m}^2$
- indeks izgrađenosti **1,21** : $P_{iz}=459,80 \text{ m}^2$
- spratnost : **tri etaže**

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 nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sliemena ili vijenaca ravnog krova.

Nadzemne etaže mogu biti suteran, prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemna je podrum. Ne postoje ograničenja u broju podzemnih etaža. Podrum ne ulazi u obračun maksimalne spratnosti i ukupne maksimalne 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.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Nije dozvoljena prenamjena garaža u suteranu 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 potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla 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, mjerenja između gornjih kota međuetažnih 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.

Uslovima su dati maksimalni parametri koji će biti usaglašeni sa konzervatorskim uslovima pribavljenim od Uprave za zašttu kulturnih dobara, za sve vrste građevinskih intervencija u zahvatu plana.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije koristiti *Pravilnik o načinu obračuna površina i zapremine objekata* (Službeni list Crne Gore broj 47/13) kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekorisne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-6.

Članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17) definisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Prema izvodu iz Plana (grafičkom prilogu br.11b Plan regulacije i nivelacije-zone B i C).

Urbanistička parcela- Na grafičkim prilozima Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije 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 katastar.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. 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 zašttu 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.

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 cjelokupnijoj 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 potpunog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva.

Iškustvo 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 masa 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 neujednačene 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 objekata 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 najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispune koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema.

Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispunja (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 izbjegniju diferencijalna slijeganja.

- Temelje objekta treba izvoditi na dobrom tlu.

- Temeljenja dijelova 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 26/97) 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.

MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Predviđena je zaštita od elementarnih nepogoda, na osnovu Zakona o zaštiti od elementarnih nepogoda ("Službeni list CG", br.57/92 i 27/94), Zakon o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", broj 13/07), Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list CG", broj 6/93) i važećih tehničkih normativa i standarda. Objekti su kategorisani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima („Službeni list SFRJ“ br.31/81, 49/82, 29/83, 2/88 i 52/90).

Predviđena je zaštita od požara na osnovu važećih zakonskih propisa (Zakon o zaštiti od požara "Službeni list SRCG", broj 47/92) i tehničkih normativa (Pravilnik o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara - „Službeni list SFRJ", broj 30/91) sa odgovarajućim brojem uličnih požarnih hidranata.

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) podnosilac 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

Zelene površine za turizam (Hoteli)

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

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

Površine neposredno uz glavni ulaz u objekat rješavati na reprezentativan način. Ostalo uređenje zelenih površina u okviru

hotelskih kompleksa odnosi se na osmišljavanje lineranog zelenila koje prati pravce komunikacija, parking prostore.

Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom

planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi djelovi ambijenta.

UP 39- Zona C

Na UP planirati minimum **15% (min 137 m²)** zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na slobodnom tlu bez podzemnih etaža.

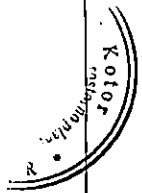
© 1988
K. L.

	<p>U obračun zelenih površina ne ulaze popločane površine, bazeni, platoi i sl, kao ni krovno i vertikalno zelenilo. Ukoliko postoji, na parceli zadržati vrednu vegetaciju.</p> <p>Obezbediti minimum 1 stablo (visoki lišćari ili četinari- ne topijarne forme, žalosne forme i sl.) na svakih 100m² slobodnih (zelenih i zaštićenih) površina oko objekta.</p> <p>Visoka stabla pozicionirati ka šetalištu uz more. Sadnju planirati u zelenim bašticama ili u kasetama minimalnih dimenzija 1.2 x 1.2m.</p>
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Sastavni dio UT uslova je <u>Rješenje o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekata na lokaciji koju čini kat.parc.250 K.O.Risan II, br.UP/I -05-839/2021-2 od 31.01.2022.god.</u> izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava 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 naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru; Sačuva otkrivene 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	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>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).</p>
13	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p>
14	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>/</p>
15.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u području površinskih voda, uz uslove nadležnog organa.</p>
16.	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.</p>

Crna Gora
Ministarstvo
Urbanizacije

17 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU											
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu										
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom energetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative.										
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										
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice.										
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi										
	Na sajtu http:// www.ekip.me/regulativa/ nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me 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.										
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA										
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("SI 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.										
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA										
	/										
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE										
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>dio UP 39 (zona C) (kat. parc.250 KO Risan I)</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>P=380 m²</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0.55</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td> <td>P=459,80 m²</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	dio UP 39 (zona C) (kat. parc.250 KO Risan I)	Površina urbanističke parcele	P=380 m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0.55	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,21	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	P=459,80 m ²
Oznaka urbanističke parcele	dio UP 39 (zona C) (kat. parc.250 KO Risan I)										
Površina urbanističke parcele	P=380 m ²										
Maksimalni indeks zauzetosti	0.55										
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,21										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	P=459,80 m ²										

Maksimalna spratnost objekata	Tri etaže
Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Potreban broj PM za namjenu stanovanje – individualno je 1 PM/1 stan. Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele: 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 mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima.

- Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiranje (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 ozeleniti 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 mjesta upravna na osu kolovoza predvideti 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 mjesta 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 predvidjeti mjere obezbjeđenja 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.

- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slicno).

- 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 uređenja i oplemenjenja 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

U poglavlju Analitički podaci su dati maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu koje će biti preispitani kroz izdavanje konzervatorskih uslova pribavljenih od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

- Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od minimum 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti. Zid obložiti prirodnim, autohtonim kamenom. Nije dozvoljeno postavljanje žičanih, zidanih, kamenih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se sprječavao slobodan prolaz atmosferske vode u more ili na drugi način ugrozili pomorsko i vodno dobro.

- Obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru predmetne urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta. Potreban broj PGM (parking-garažnih mjesta) utvrđuje se zavisno od strukture BRGP (saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskih dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.)

- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. Krovne konstrukcije rješavati kao dvovodne, paralelno sa izohipsama i pravcima pružanja krovova na očuvanim objektima tradicionalne arhitekture. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

- Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Likovno i oblikovno rješenje izgrađenih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju tradicionalnih graditeljskih vrijenosti područja.

- Ukoliko se prilikom izvodjenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava 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 naiđe na nalaze od arheološkog značaja, izvođač radova (pronalazač), dužan je da:

a. Prekine radove i obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica;

b. Odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije ili organu uprave nadležnom za poslove sigurnosti na moru;

c. Sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica subjekata iz tačke 2;


d. Saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni;

e. 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.

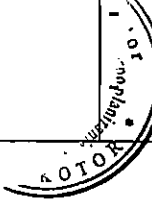
Uslovi za unapređenje energetske

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu Pravilnikom o sadržini eleborata o energetskej efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/13). Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti

Crna Gora
Institucija za urbanizam

	efikasnosti	<p>potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.</p> <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na izgradnju niskoenergetskih objekata, ugradnju ili primjenu unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED kako za unutrašnje tako i spoljašnje osvetljenje uz primjenu centralizovanih sistema za kontrolu osvetljenja - DAY LIGHT control), primjenom koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje angažovanom snagom i kontrolom vrsnog opterećenja, kontrolom potrošnje energije glavnih potrošača sa jednog centralnog mjesta), upotreba električnih automobila, bicikala i ostalih prevoznih sredstava na električni pogon, izgradnja parking prostora natkrivenih fotonaponskim panelima.</p> <p>Ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.</p> <p>Na ovom području postoje mogućnosti tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Ako postoji mogućnost orijentacije objekta prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara</p>
21	DOSTAVLJENO: -podnosiocu zahtjeva <u>-u spise predmeta</u> -urbanističko-građevinskoj inspekciji -arhivi	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:	
23	SAMOSTALNA SAVJETNICA I, Dušanka Petrović, dipl.ing. građ.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II, Jelena Perović Samardžić, dipl. prav.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA, Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica

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



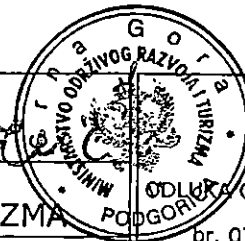
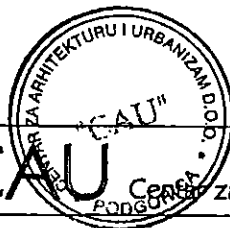
CAU

Centar za Arhitekturu i Urbanizam



državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja



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



5

UVA



LEGENDA

- GRANIČA ZAHVATA PLANA
- GRANIČA MORSKOG DOBRA
- OZNAKA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANIČA I BROJ KATASTARSKÉ PARCELE
- GRANIČA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANIČA 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 NAUČNOG TURIZMA

- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI**
- CENTRALNE DJELATNOSTI

- POVRŠINE KOPNENIH VODA**
- POVRŠINSKE VODE
- MORE

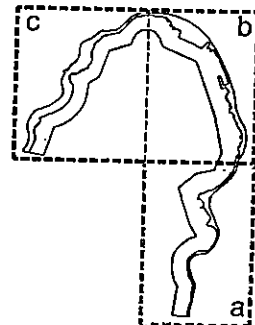
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE**
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE
- ZELENILO UZ SAOBRAĆAČNICE
- PARK
- PJEŠAČKA ULICA
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE
- ZAŠTITNI POJASEVI
- VRIJEDNO ZELENILO KOJE SE ZADRŽAVA

- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE**
- STJENOVITE OBALE I STRME STJENOVITE PADINE
- DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
- II JAVNO KUPALIŠTE
- III HOTELSKO KUPALIŠTE

- ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE**
- GRANIČA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA
- GRANIČA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA
- GRANIČA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA PODMORJA
- GRANIČA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA KULTURNOG DOBRA
- LOKALCIJA ZA MARKIKULTURU

- NEPOKRETNJA KULTURNA BAŠTINA**
- MEĐUNARODNI ZNAČAJ - SVJETSKA BAŠTINA
Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kolora
- ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA
Područje između Rta Mlana i Rta Strpačog
- JAVNA ARHITEKTURA
Začudošina 1, Jubačevička
- ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA PODMORJA

- SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE**
- KOLSKE SAOBRAĆAČNICE SA PRIPADajućIM TROTOAROM
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
- KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAČNICE
- JAVNI PARKING
- BENZINSKA STANICA
- MARINA
- MOST



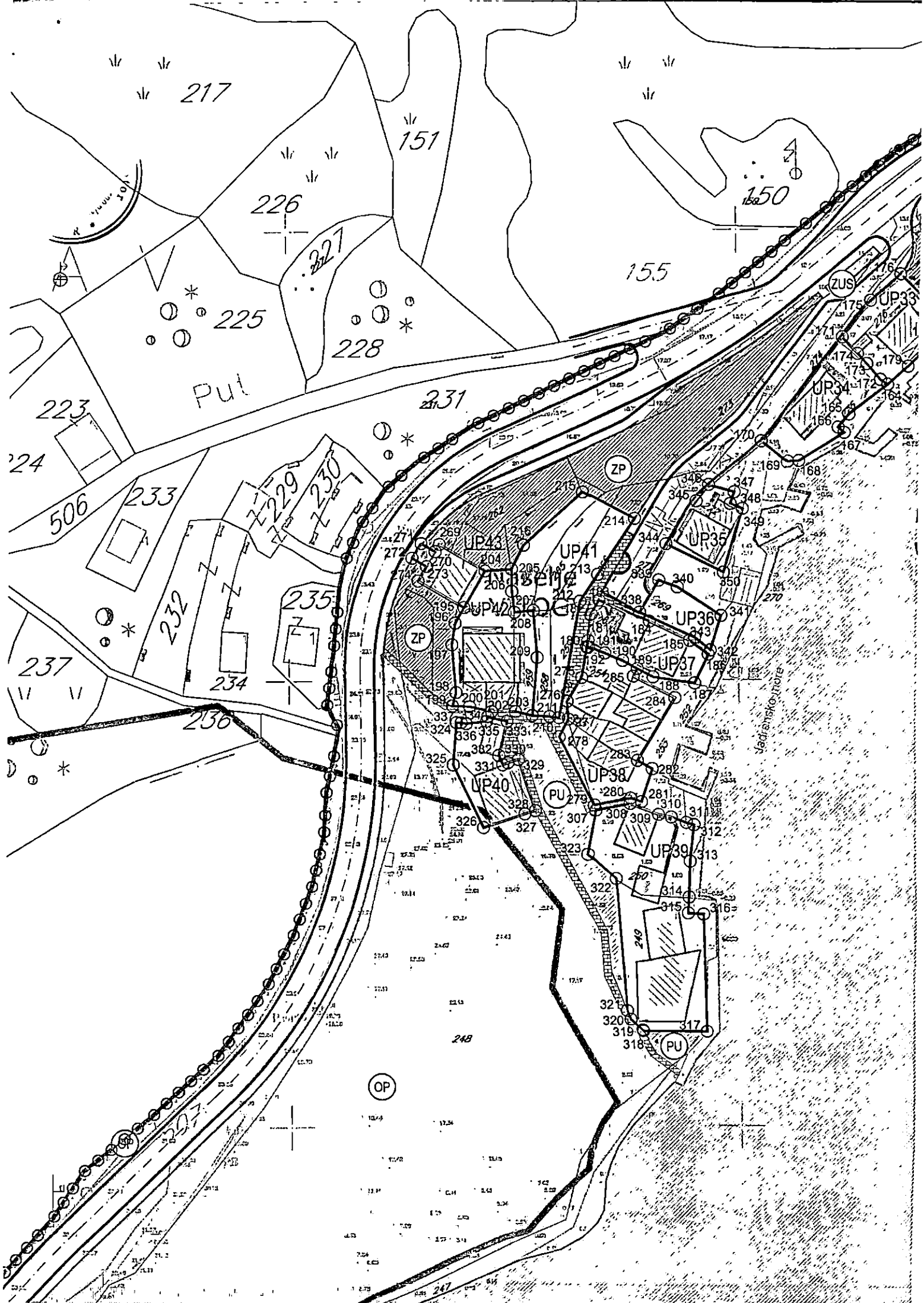


državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja



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



217

151

226

150

225

228

155

Put

231

ZUS

UP33

223

224

506

233

229

235

237

234

236

UP43

UP41

UP35

UP42

UP36

UP37

UP40

UP38

UP39

ZP

PU

OP

248

247

OP

PU

PU






Vedrišsko tloris

CRB
G
4107





LEGENDA

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

ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

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

NEPOKRETNNA 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



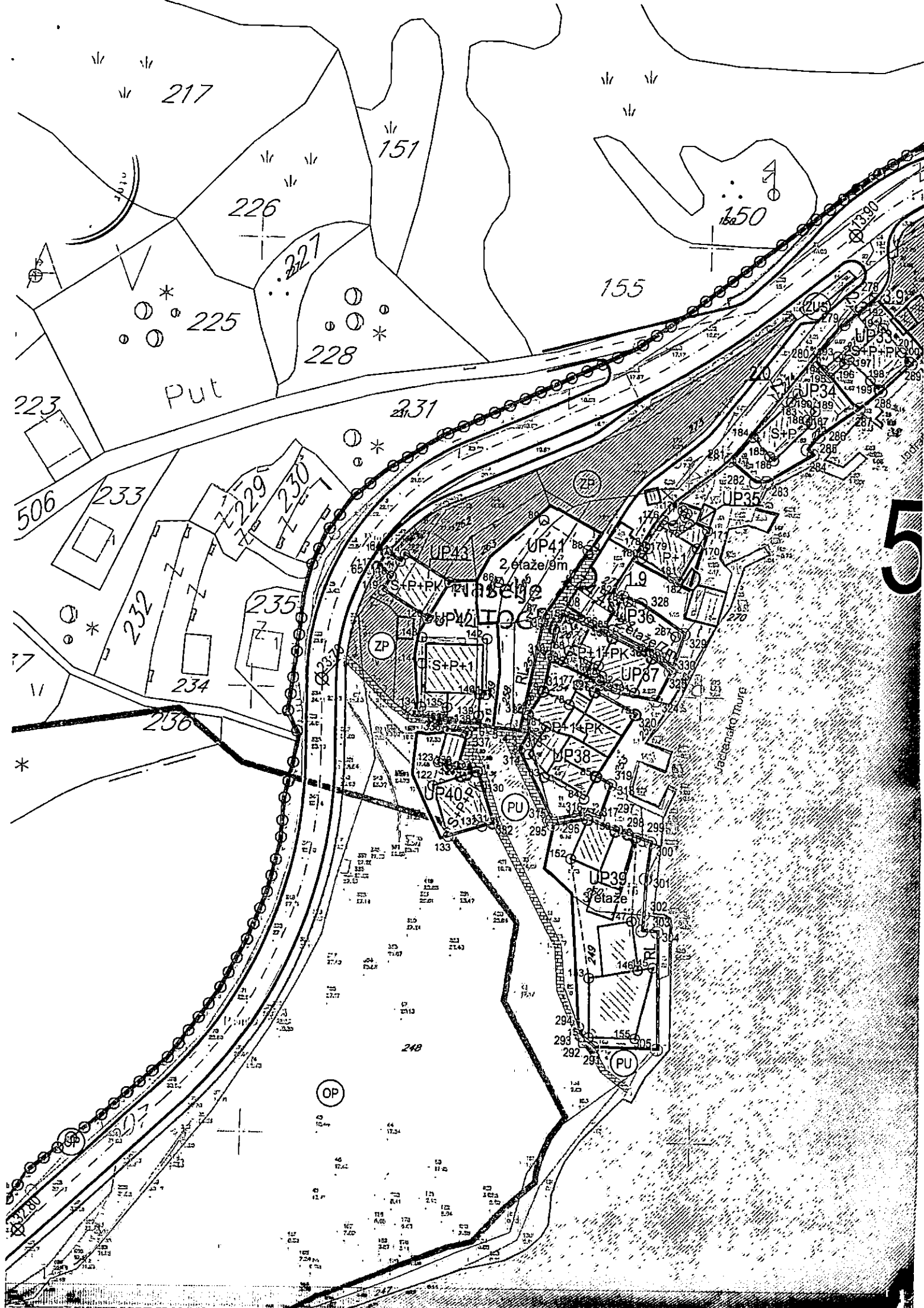
državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

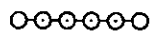


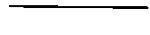
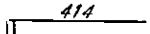







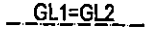





obrađivač plana	Centar za Arhitekturu i Urbanizam	ODLUKA O DONOŠENJU PLANA: br. 07-3789 Podgorica, 19. jula 2018. g.
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije: SEKTOR 10 - Spila - Risan - Rt Banja	godina izrade plana:
odgovorni planer	Dragana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





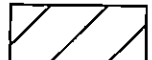
Ordn. G.







LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  OZNAKA MORSKOG DOBRA
-  OBALNA LINIJA
-  GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKIH ZONA
-  OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE RUŠE
-  MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKTA
-  GRAĐEVINSKA LINIJA
-  PRELOMNE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
-  REGULACIONA LINIJA
-  PRELOMNE TAČKE REGULACIONE LINIJE

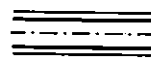
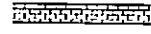
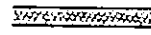
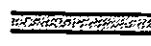




ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

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

NEPOKRETNNA 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

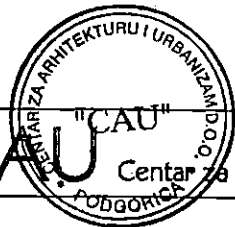
-  KOLSKE SABRAČAJNICE SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAČAJNICE
-  JAVNI PARKING
-  BENZINSKA STANICA
-  MARINA
-  MOST

Српска



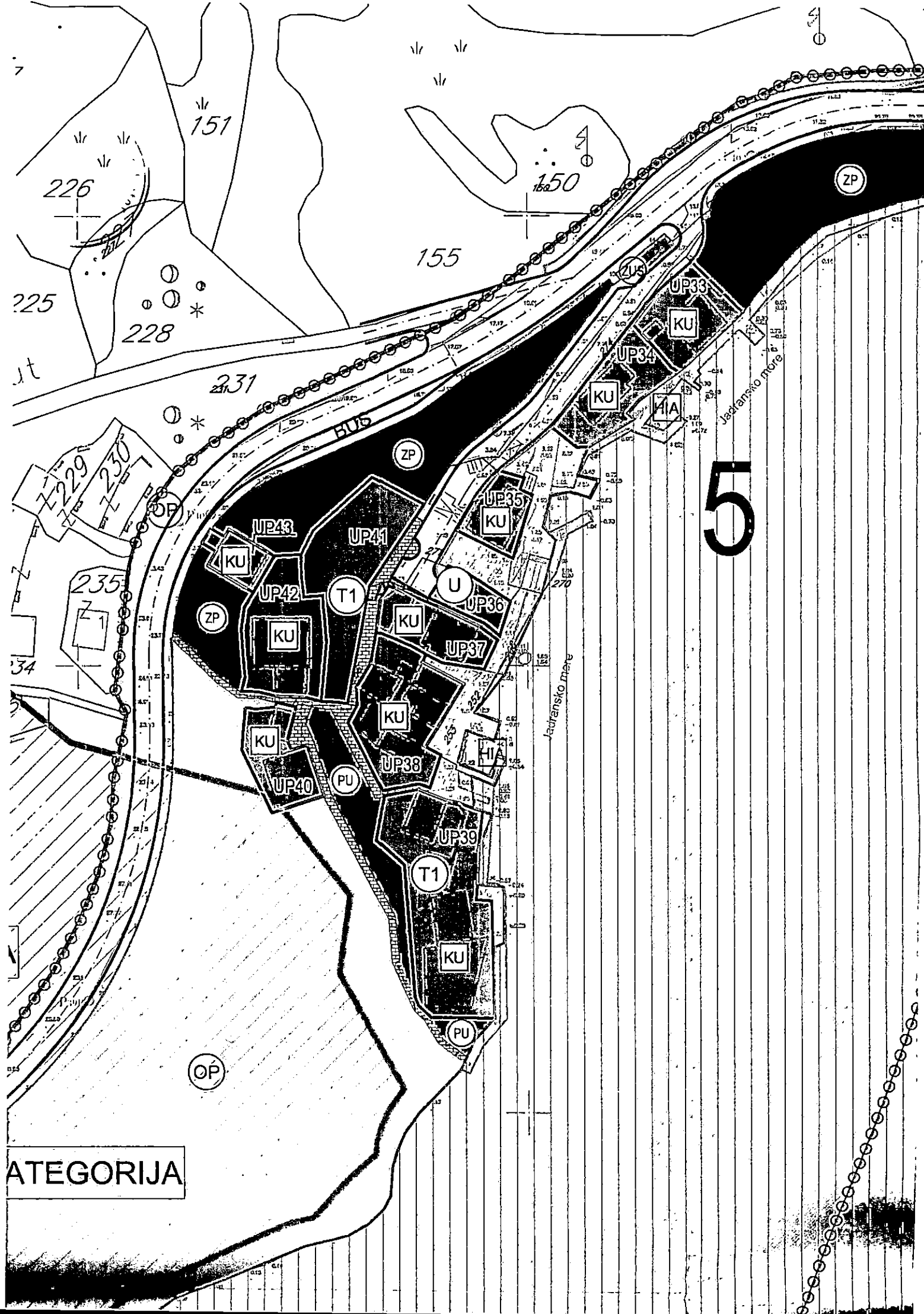
državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja



obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	ODLUKA O DONOŠENJU PLANA: br. 07-3789 Podgorica, 19. jula 2018. g.
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)	godina izrade plana: 2018.
faza planskog dokumenta	Plan	Razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Implementacija Studije zaštite kulturnih dobara - Zone B i C	Broj: 17b.

0000



5

ATEGORIJA

151

226

150

155

225

228

231

BUS

235

234

Jadransko more

OP

UP243

UP41

UP42

UP36

UP37

UP38

UP39

UP33

UP34

UP35

ZP

ZP

ZP

KU

KU

KU

KU

KU

KU

KU

KU

KU

T1

U

PU

T1

PU

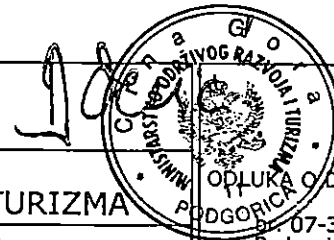
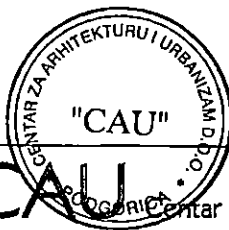
HIA

HIA

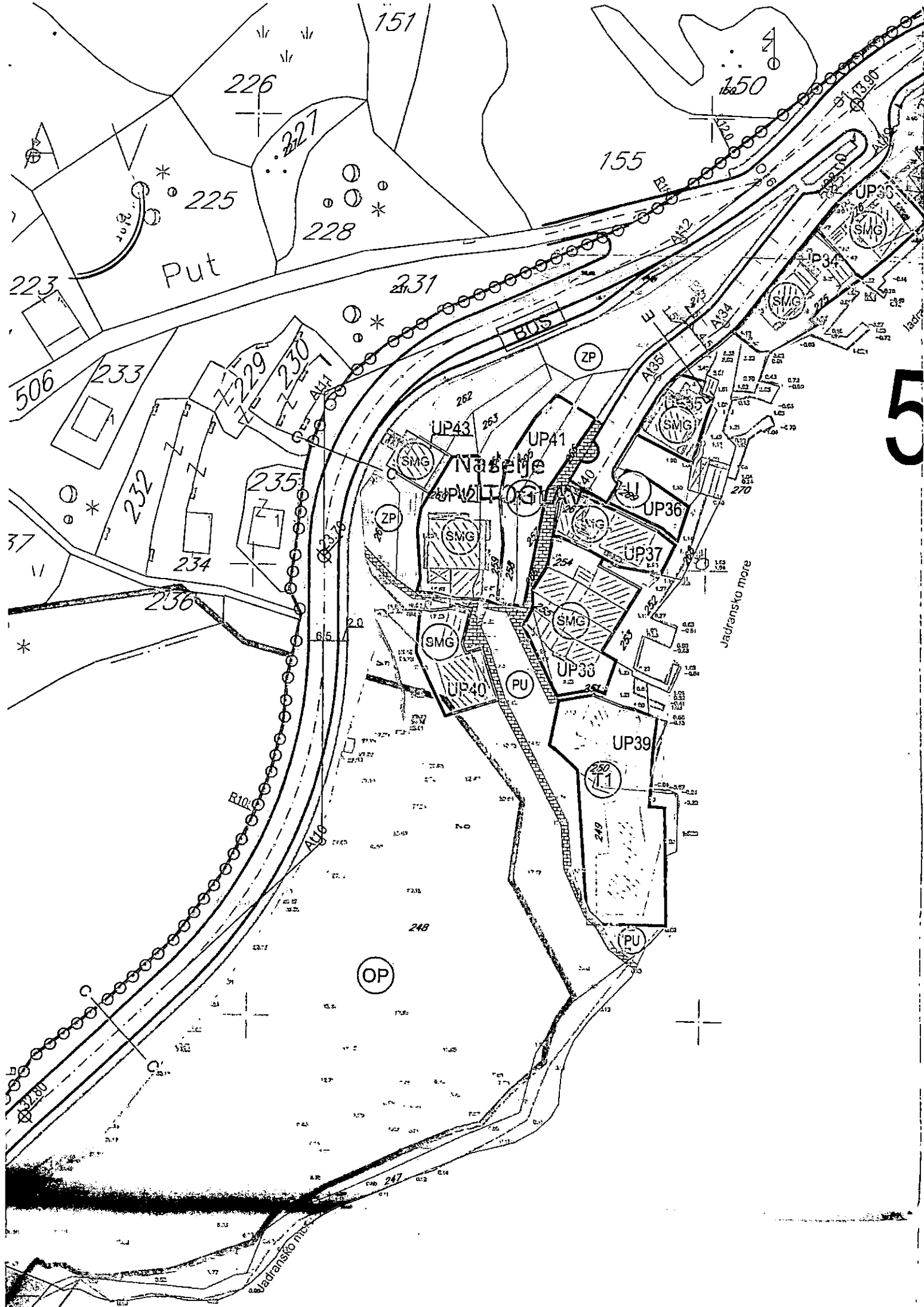


državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja





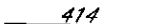





obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	OPLUKA O DONOŠENJU PLANA:
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije: SEKTOR 10 - Spila - Risan - Rt Banja	07-3789 Podgorica, 19. jula 2018. g.
odgovorni planer	Dragana Šuković, dipl.inž.arh.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



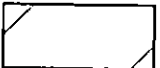




5





LEGENDA

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

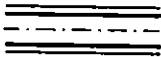








ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

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


NEPOKRETNNA 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 SA PRIPADAJUĆIM TROTOAROM
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  OBALNO ŠETALIŠTE- LUNGO MARE
-  KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
-  JAVNI PARKING
-  KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-  O1 OZNAKA MJESTA PRIKLJUČKA
-  At1 OZNAKA PRESJEKA TANGENATA
-  BENZINSKA STANICA

-  BUS AUTOBUSKO STAJALIŠTE

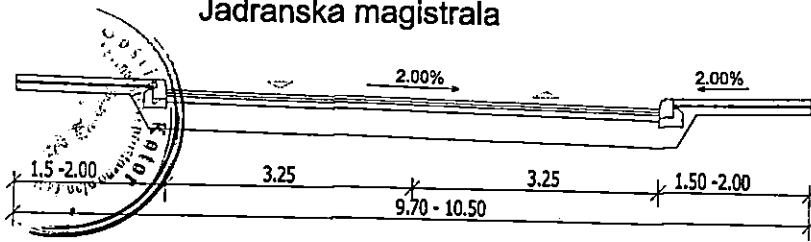
-  MARINA
-  MOST

-  C OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICE

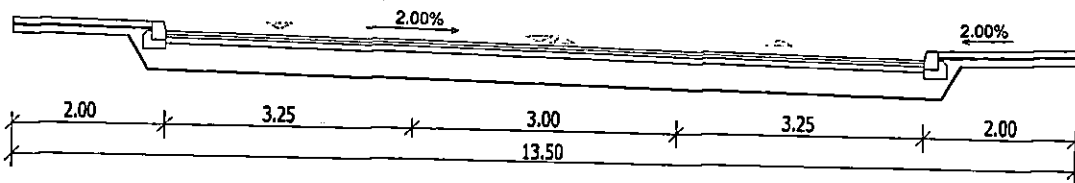
5
CINA G.
MIZARD

Poprečni presjeci

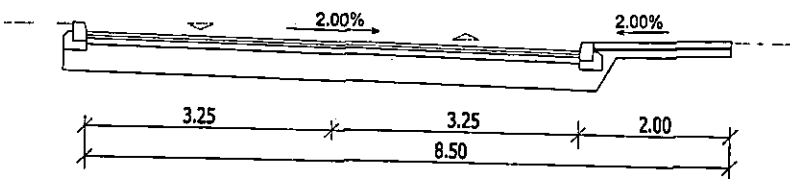
presjek A-A
Jadranska magistrala



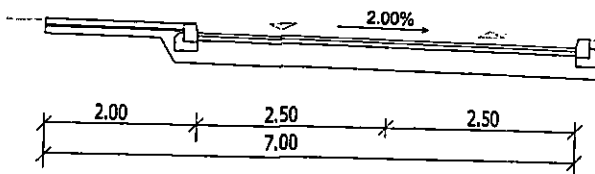
presjek B-B
Jadranska magistrala



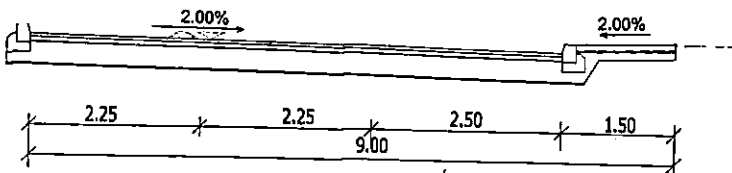
presjek C-C
Jadranska magistrala



presjek D-D
prilaz "R2"



presjek E-E
prilaz "R1"

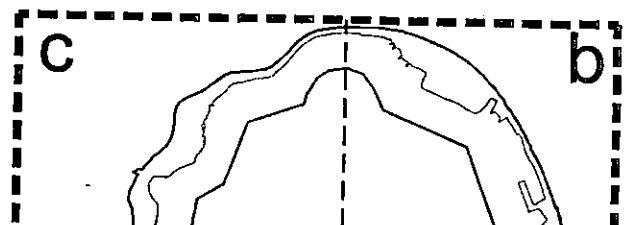


KOORDINATE PRESJKA I KRAJEVA OSOVINA

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

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



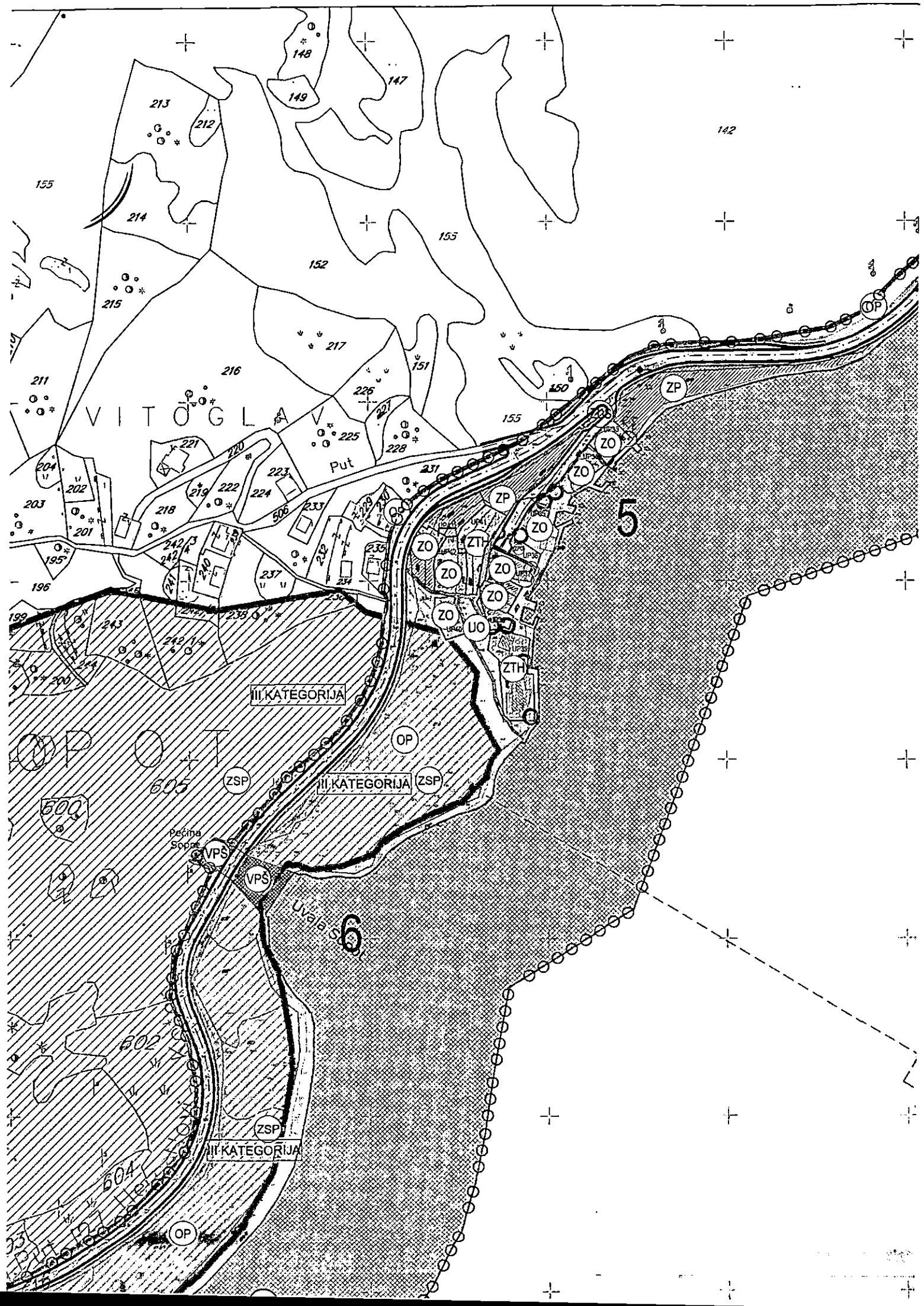
državna studija lokacije:

"Sektor 10" - Spila - Risan - Rt Banja

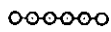




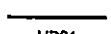




obrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam PODGORICA	ODLUKA O DOVOŠENJU PLANA: br. 07-3789 Podgorica, 19. jula 2018. g.
naručilac	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
naziv planskog dokumenta	Državna studija lokacije: SEKTOR 10 - Spila - Risan - Rt Banja	
odgovorni planer	Dragana Šuković, dipl.inž.arh. (licenca br.04-732/1)	
faza planskog dokumenta	Plan	
naziv grafičkog prikaza	Plan pejzažnog uređenja	godina izrade plana : 2018. Razmjera: 1:1000 Broj: 16.

Cr. Gora
S. S. S. S. S.






LEGENDA

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




POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

-  POSTOJEĆI DRVORED/STABLO
-  PLANIRANI DRVORED/STABLO


OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE

-  PARK
-  UREĐENJE OBALA
-  ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE



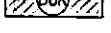

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE

-  ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA
-  ZELENILU ZA TURIZAM
-  ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE

-  ZAŠTITNI POJASEVI


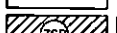

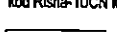

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

-  STJENOVITE OBALE I STRME STJENOVITE PADINE
-  DJELIMIČNO UREĐENO KUPALIŠTE
-  JAVNO KUPALIŠTE
-  HOTELSKO KUPALIŠTE





POVRŠINE KOPNENIH VODA

-  POVRŠINSKE VODE
-  MORE

ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

-  GRANICA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA
-  III KATEGORIJA ZAŠTIĆENO PRIRODNO DOBRO SPOMENIK PRIRODE
Botanički rezervat kovora i cleandra iznad vrela Sopola kod Risna- IUCN kategorija III
-  GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA PODMORJA
-  GRANICA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA KULTURNOG DOBRA

NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA

-  MEĐUNARODNI ZNAČAJ - SVJETSKA BAŠTINA
Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotara
-  ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA
Područje između Rta Murva i rta Strpačkog
-  JAVNA ARHITEKTURA
Zeduzbina Ljubetovića
-  ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA PODMORJA

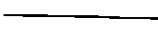
LEGENDA

 GRANICA ZAHVATA PLANA

 GRANICA MORSKOG DOBRA

 MD

OZNAKA MORSKOG DOBRA

 OBALNA LINIJA

 414
GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

 GRANICA URBANISTIČKIH ZONA

 A

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP21

BROJ URBANISTIČKE PARCELE



POSTOJEĆI OBJEKTI

ZONA ZAŠTITE PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE

 GRANICA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA

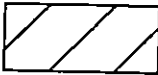
 GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA



GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA PODMORJA



GRANICA OBUHVATA NEPOSREDNOG OKRUŽENJA KULTURNOG DOBRA



LOKACIJA ZA MARIKULTURU

NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA



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



ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA
Područje između Rta Murva i rta Strpačkog

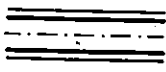


JAVNA ARHITEKTURA
Zadužbina Ljubatovića

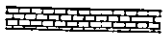


ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA PODMORJA

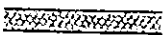
SAOBRAĆAJNE I OTVORENE JAVNE POVRŠINE



KOLSKE SABRAĆAJNICE SATROTOAROM



PJEŠAČKE POVRŠINE



OBALNO ŠETALIŠTE - LUNGO MARE



KOLSKO-PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE



JAVNI PARKING



BENZINSKA STANICA



MARINA



MOST

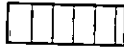
LEGENDA

○-○-○-○-○ GRANICA ZAHVATA PLANA

— GRANICA MORSKOG DOBRA

MD

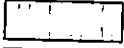
OZNAKA MORSKOG DOBRA



GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA



GRANICA OBUHVATA ZAŠTIĆENE OKOLINE KULTURNOG DOBRA



GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA



GRANICA OBUHVATA ZAŠTIĆENE OKOLINE POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA

NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA



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



ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA
Područje između Rta Murva i rta Štrpačkog



ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA PODMORJA



ARHEOLOŠKI LOKALITET KOPNA
1 *Čepina*
2 *Rimski mozaici*



AMBIJENTALNA CJELINA
Ulica Gabela, Trg Nikole Đurkovića



VJERSKA ARHIKTEKTURA
1 *Crkva Sv. Petra i Pavla*
2 *Manastir Banja sa crkvom Sv. Đorđa*



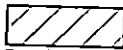
JAVNA ARHIKTEKTURA
3 *Zadužbia Ljubatovića*



AMBIJENTALNA CJELINA PRIOBALJA
sa potencijalnim kulturnim vrijednostima

ZONA ZAŠTITE PRIRODNE BAŠTINE

— GRANICA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA



III KATEGORIJA ZAŠTIĆENO PRIRODNO DOBRO SPOMENIK PRIRODE

Botanički rezervat lovora i oleandra iznad vrele Sopota kod Risna- IUCN kategorija III

IMPLEMENTACIJA STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA ZA POTREBE PUP-a KOTOR

- - - - - VIZUELNE OSE



ISTORIJSKE, FUNKCIONALNE, VIZUELNE VEZE



GRANICA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA



FORTIFIKACIJA



NAJZNAČAJNIJI VIDIKOVCI



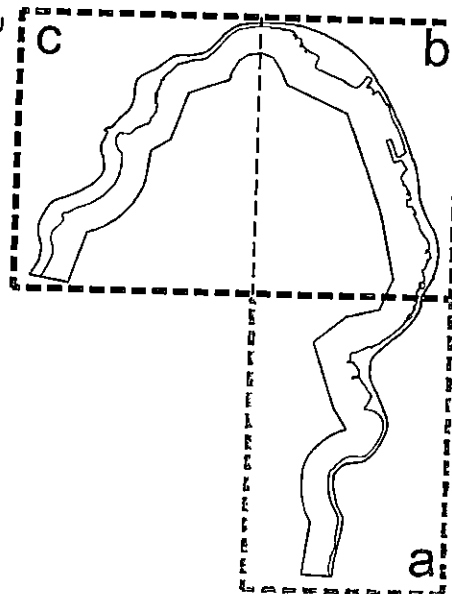
ZONE ZNAČAJNE ZA IZUZETNU UNIVERZALNU VRIJEDNOST (OUV)

HIA


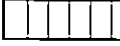



IZRADA PROCJENE UTICAJA NA KULTURNU BAŠTINU

KU

KONZERVATORSKI USLOVI



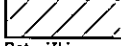
LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
-  OZNAKA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA ZAŠTIĆENE OKOLINE KULTURNOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA
-  GRANICA OBUHVATA ZAŠTIĆENE OKOLINE POTENCIJALNOG KULTURNOG DOBRA







NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA

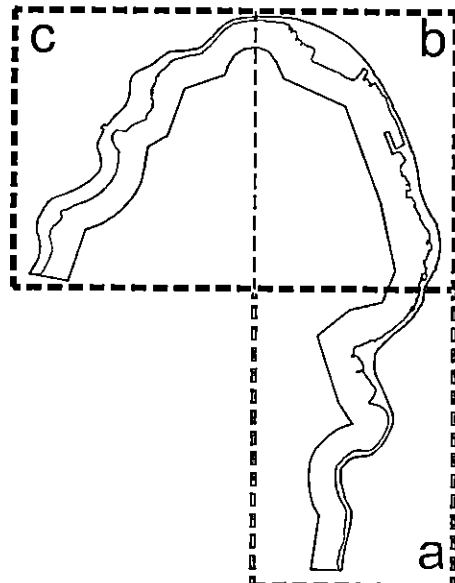
-  MEĐUNARODNI ZNAČAJ - SVJETSKA BAŠTINA
Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora
-  ARHEOLOŠKI LOKALITET PODMORJA
Područje između Rta Murva i rta Strpačkog
-  ZONING ARHEOLOŠKOG LOKALITETA PODMORJA
-  ARHEOLOŠKI LOKALITET KOPNA
1 *Čerina*
2 *Rimski mozaici*
-  AMBIJENTALNA CJELINA
Ulica Gabela, Trg Nikole Đurkovića
-  VJERSKA ARHIJEKTURA
1 *Crkva Sv. Petra i Pavla*
2 *Manastir Banja sa crkvom Sv. Đorđa*
-  JAVNA ARHIJEKTURA
3 *Zadužbia Ljubatovića*
-  AMBIJENTALNA CJELINA PRIOBALJA
sa potencijalnim kulturnim vrijednostima

ZONA ZAŠTITE PRIRODNE BAŠTINE

- GRANICA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA
-  III KATEGORIJA ZAŠTIĆENO PRIRODNO DOBRO SPOMENIK PRIRODE
Botanički rezervat lovora i oleandra iznad vrela Sopota kod Risna- IUCN kategorija III

INPLEMENTACIJA STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA ZA POTREBE PUP-a KOTOR

- - - - - VIZUELNE OSE
- ISTORIJSKE, FUNKCIONALNE, VIZUELNE VEZE
-  GRANICA OBUHVATA PRIRODNOG DOBRA
-  FORTIFIKACIJA
-  NAJZNAČAJNIJI VIDIKOVCI
-  ZONE ZNAČAJNE ZA IZUZETNU UNIVRZALNU VRIJEDNOST (OUV)
-  IZRADA PROCJENE UTICAJA NA KULTURNU BAŠTINU
-  KONZERVATORSKI USLOVI



9500000318



106-919-7811/2021



CRNA GORA

UPTAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-7811/2021
Datum: 14.09.2021.
KO: RISAN II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premleru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKR. ZA URBANIZAM, BR 03-333/21-14783, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 94 - PREPIS

Podaci o parcelama				Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica					
250			6 12 0	23/01/2019	VITOGLAVA	Dvorište	219	0.00
250		1	6 12 0	23/01/2019	VITOGLAVA	ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA Porodična stambena zgrada	67	0.00
250		2	6 12 0	23/01/2019	VITOGLAVA	ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA Ruševina raznog objekta	94	0.00
Ukupno							380	0.00

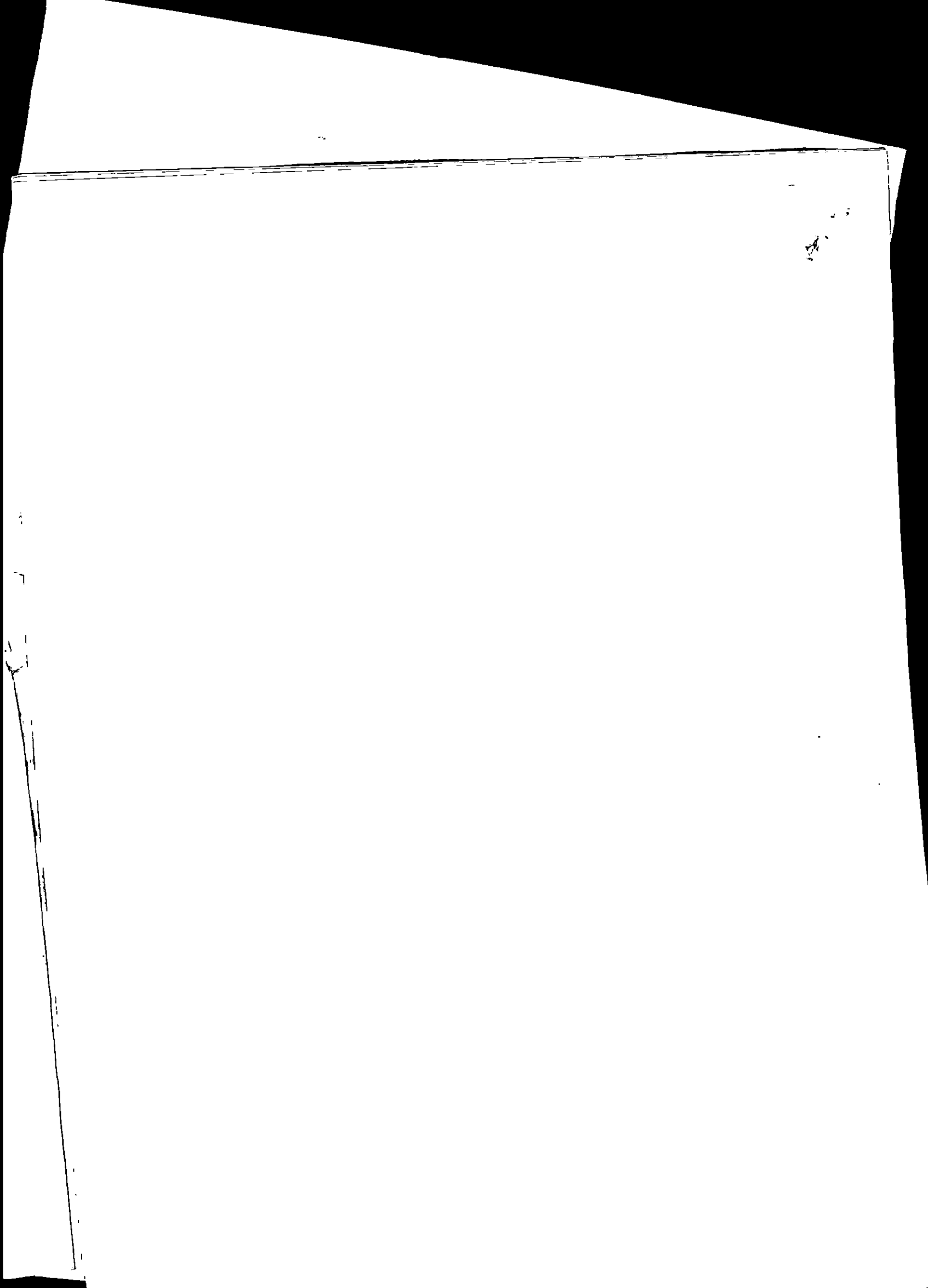
Podaci o vlasniku ili nosiocu		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj				
2306964810035		KOLAR STEVAN KAROLJ SOMBOR, BEZDAN KANALSKA OBALA BR.24 Sombor	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost				
250		1	Porodična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	994	P 67	Svojina KOLAR STEVAN KAROLJ SOMBOR, BEZDAN KANALSKA	1/1 230696
250		1	Stambeni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1	P 141	Svojina KOLAR STEVAN KAROLJ SOMBOR, BEZDAN KANALSKA	1/1 23069
250		2	Ruševina raznog objekta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	0	P 94	Svojina KOLAR STEVAN KAROLJ SOMBOR, BEZDAN KANALSKA	1/1 2306

Podaci o teretima i ograničenjima					Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj		
250				1		Morsko dobro
						Dvorište

Datum i vrijeme: 14.09.2021. 16:01:13

Datum i vrijeme:



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-2230/21

Datum: 16.09.2021.



Katastarska opština: RISAN II

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcela: 250

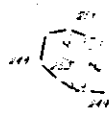
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

S

4
708
250
6
556
955
9

4
708
250
6
556
955
9



4
708
(XX)
6
556
955
9

4
708
(XX)
6
556
955
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara
CRNA GORA
Gradanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Područna jedinica Kotor

Prihvaćeno: 07.02.2022				
Organizaciona jedinica	Ječinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333/21	14783		

Br: UP/I-05-839/2021-2

31. januar 2022. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-14783 od 20.10.2021. godine, dostavljen 21.10.2021. godine i zaveden pod brojem UP-05-839/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 250 KO Risan II, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja ("Sl.list Crne Gore" br. 57/18), na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 250 K.O. Risan II, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja ("Sl.list Crne Gore" br. 57/18)

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istrijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti Istorijskog dijela Risna, kao i vrijednosti predmetnog prostora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Rekonstrukciju predmetnog objekta predvidjeti uz maksimalno prilagođavanje karakteristikama naslijeđene urbanističke matrice istorijskog dijela naselja Risna, terenu, ambijentalnim karakteristikama parcele i njenog okruženja;
3. Konzervatorskim projektom rekonstrukcije predmetnih objekata potrebno je predvidjeti skladnu cjelinu, uz poštovanje osnovnih karakteristika tradicionalne arhitekture. Arhitektonsko rješenje zasnovati na tradicionalnim uzorima sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi, a sve u skladu sa prethodno sprovedenim proučavanjima tradicionalnih uzora u okviru istorijskog naselja Risna;
4. Volumene objekata, njihove proporcijske odnose, raspored i veličinu otvora na fasadama, rješenje krova, položaje i veličinu istaknutih djelova na fasadama (terase i balkoni) zasnovati na rješenjima zastupljenim u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi istorijskih naselja duž Bokokotorskog zaliva.
5. Predmetne objekte je neophodno uskladiti sa naslijeđenim mjerilom volumena tradicionalnih objekata; uskladiti proporcijske odnose između volumena, po etažama i u odnosu na njihove istaknute djelove (poslednje se posebno

odnosi na rješavanje terasa i balkona, odnosno, njihov položaj, veličinu i položaj na fasadama);

6. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga na betonske zidove ili zidove zidane savremenim blokovima), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).
7. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja i bijele boje;
8. Parterno uređenje prilagoditi postojećoj konfiguraciji terena i zatečenoj količini zelenila. Ne težiti formiranju vještački stvorenog ambijenta koji bi odskakao od sveukupne ambijentalne slike predmetne mikrolokacije.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

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

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

O b r a z l o Ź e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-14783 od 20.10.2021. godine, dostavljen 21.10.2021. godine i zaveden pod brojem UP-05-839/2021-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 250 KO Risan II, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja ("Sl.list Crne Gore" br. 57/18), na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna katastarska parcela se nalazi u južnom dijelu katastarske opštine Risan II, na samoj obali, i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna parcela je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio *istorijskih naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu*;

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru predviđena je rekonstrukcija ruševina objekata sa namjenom hotel visoke kategorije.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU:

- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturalna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- *Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.*
- *Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata.*
- *Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definiše se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjere mogu biti mjere pejzažnog uređenja, promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krovova, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata , i sl.*
- *Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekat u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.*
- *Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.*
- *Urbanističko-tehnički za objekte u okviru istorijskih naselja uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci);*
- *Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije.*
- *Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 250 K.O. Risan II, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja ("Sl.list Crne Gore" br. 57/18), mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 250 K.O. Risan II, u obuhvatu DSL "Sektor 10" Spila - Risan - Rt Banja ("Sl.list Crne Gore" br. 57/18), na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu prosvjete, nauke, kulture i sporta, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.



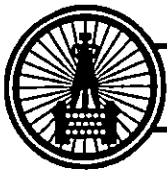
Mladen Zagarčanin
v.d. Direktor

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković, spec.sci.arh.

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise.



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Broj: 1180/1

Kotor: 21.03.22

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/21-14783 od 25.02.2022. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 978 od 08.03.2022. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje” Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata br.1 i br.2, namjene hotel (T1), na dijelu urbanističke parcele UP 39(zona C) koju čini kat. parc. 250 KO Risan II, u obuhvatu DSL „Sektor 10” Spila-Risan-Rt Banja („Sl.list CG”, broj 057/18), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 50 mm.
2. Mjesto priključenja je definisano na distributivni vodovodni cjevovod koji je prikazan na skici u prilogu.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Prilikom ugradnje vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, min. prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje. Ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz.
S obzirom da do predmetne parcele ne postoji javni put, vodomjerni šaht predvidjeti na javnoj površini, najbliže predmetnoj parceli.
4. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
5. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
6. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od “mjesta priključenja” do predmetne parcele. Pribavljanje saglasnosti za postavljanje priključnog voda preko susjedne parcele je obaveza investitora.
7. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
8. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

9. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

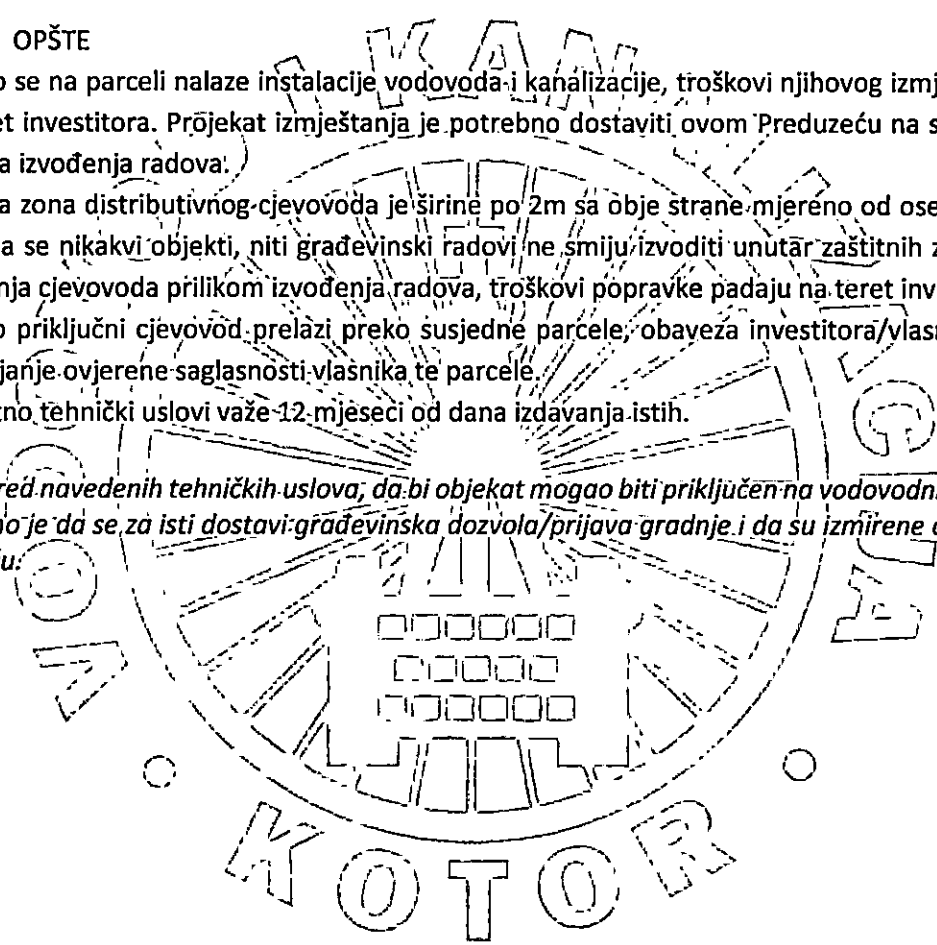
poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

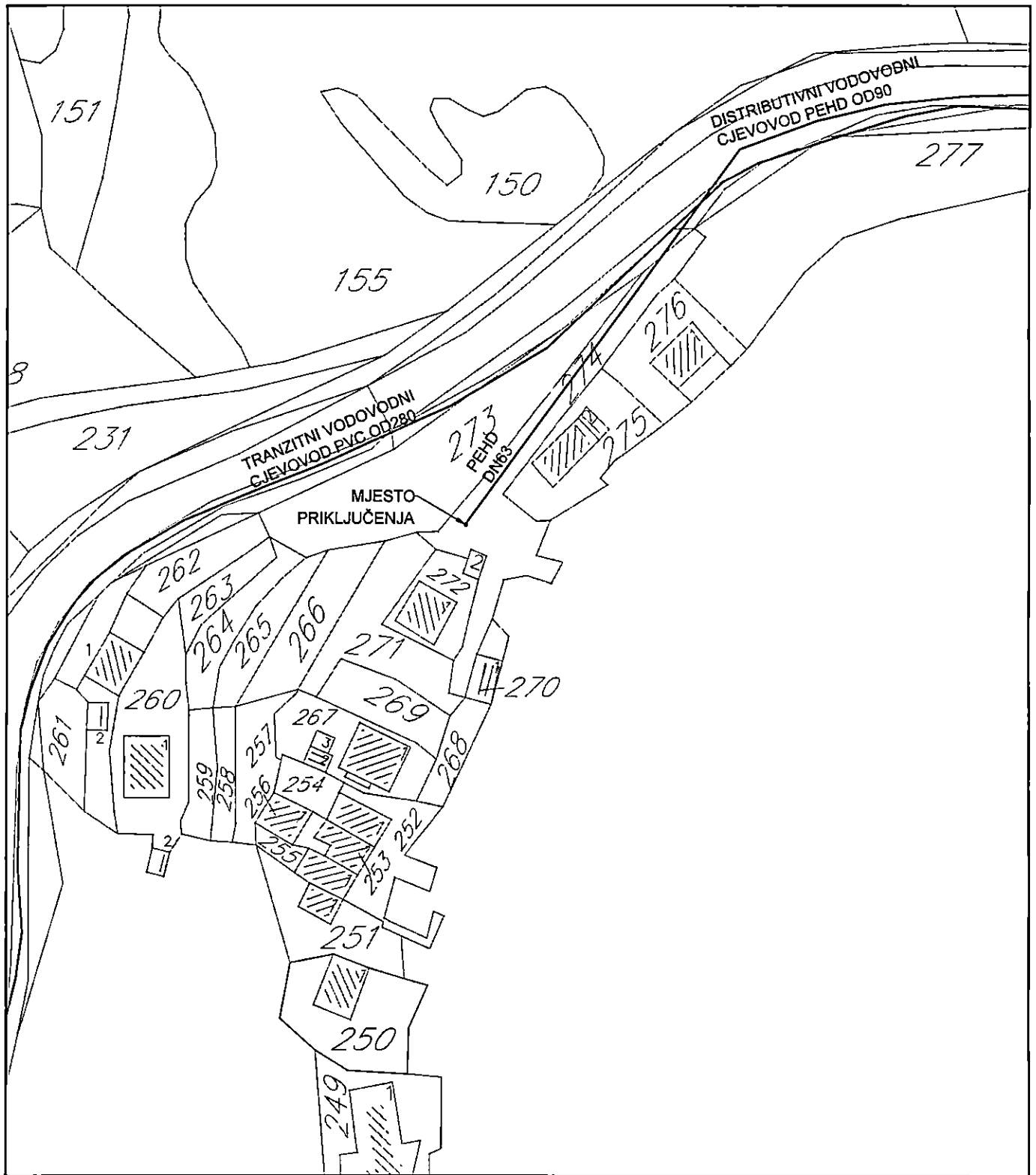
10. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

11. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.
12. Zaštitna zona distributivnog cjevovoda je širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona. U slučaju oštećenja cjevovoda prilikom izvođenja radova, troškovi popravke padaju na teret investitora.
13. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
14. Projektne tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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





Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

Čvor Teodora
spec.sci građ.

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

Dragić Velemir
dipl.ing.maš.



IZVRŠNI
V.D. Izvršnog Direktora

Kordić Lazar
dipl.ing.maš.

DOSTAVLJENO:

- Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor
- Arhivi



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

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

Br: 1604-319/22-443

Kotor, 11.03.2022.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, u ime Kolar Karolj za gradnju objekta na kat par 250 K.O. Risan II I, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 250 K.O. Risan II koji glase:
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/22-443 od 10.03.2022. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 250 K.O. Risan II sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor UP/I 03-333/21-14763 od 25.02.2022. godine.

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

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

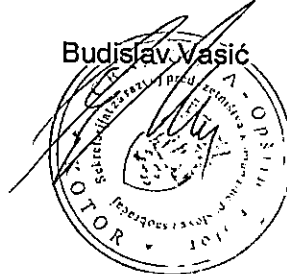
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





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

CRNA GORA Građanski biro opštine Kotor				
Primaljenoj 28.03.2022				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-	333 / -	14783		

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

UP/I Br: 1606-341/22-442

Kotor, 10.03.2022.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG- opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"- opštinski propisi 46/19) i DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Sl. list CG“, broj 057/18), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta br. 1 i br. 2 namjene hotel (T1), na dijelu urbanističke parcele UP 39 (zona C) koji čini kat. parc. 250 KO Risan II, u zahvatu DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Sl. list CG“, broj 057/18), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele prema sledećim normativima:

NAMJENE

Potreban broj PM

STANOVANJE
STANOVANJE

-individualno 1PM/1 stan
-kolektivno 1PM/1.2 stan,
1PM/1 smješt. jed.

TURIZAM
TURIZAM

- apartmani 50PM/100soba
- hoteli 25PM/1000m² korisne povr. ili
1PM/4stolice

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

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/22-442 od 09.03.2022. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta br. 1 i br. 2 namjene hotel (T1), na dijelu urbanističke parcele UP 39 (zona C) koji čini kat. parc. 250 KO Risan II, u zahvatu DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Sl. list CG“, broj 057/18).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 03-333/21-14783 od 25.02.2022. godine.

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

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

Dostavljeno:

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

Sekretarka,

mr. Andrea Vukšić

