

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

INVESTITOR: MILO MARINOVIC i DEJAN MARINOVIC

OBJEKAT: TURISTIČKE NAMJENE - HOTEL 5*

LOKACIJA: DOBROTA, KOTOR

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Nosilac projekta: **Milo Marinović i Dejan Marinović**

Kontakt osoba: **Dejan Marinović**

Adresa: **2. crnogorski bataljon 2/18., 81000 Podgorica**

Broj telefona: **+382 67 205 055**

e-mail: **marinovicdejan@gmail.com**

Podaci o projektu:

Naziv projekta: **TURISTIČKE NAMJENE - HOTEL 5***

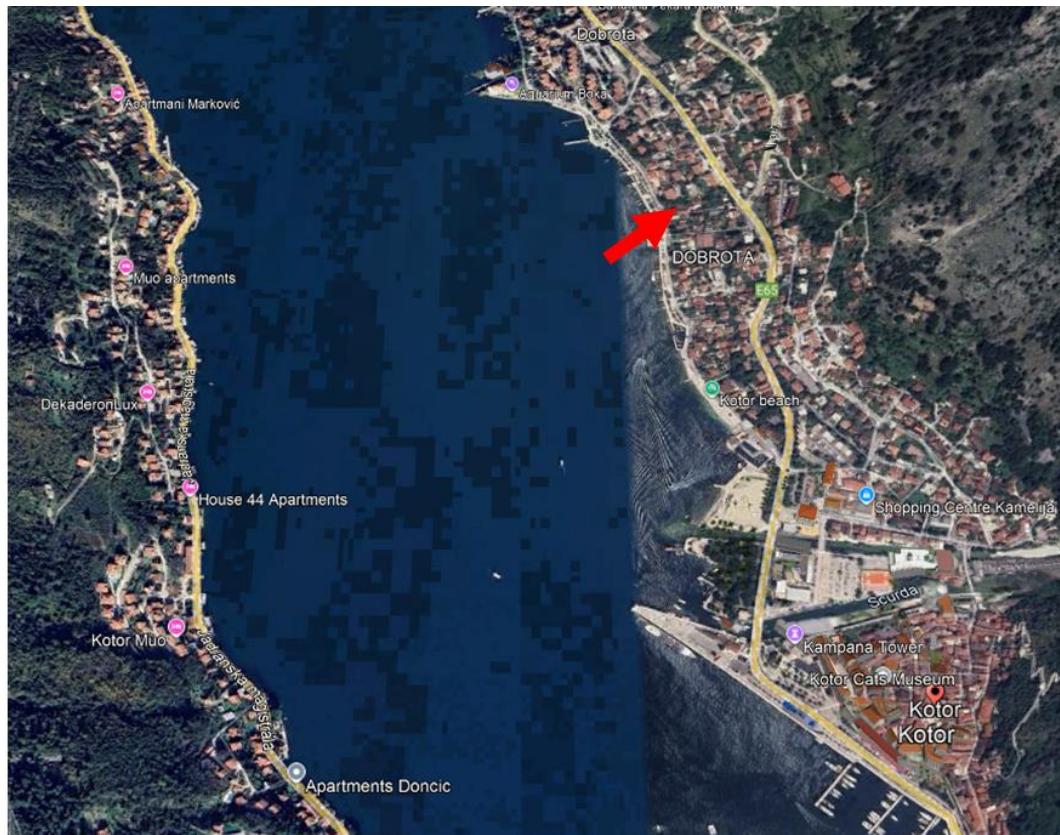
Lokacija: **DOBROTA, KOTOR**

2. OPIS LOKACIJE

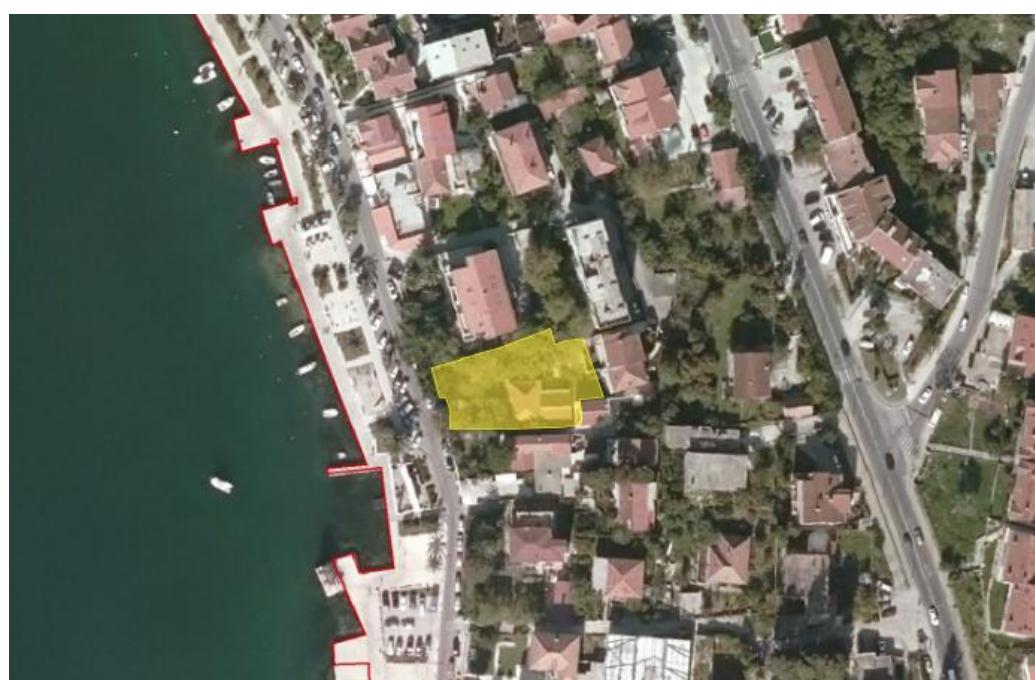
Lokacija na kojoj se planira izgradnja Objekat turističke namjene - Hotel 5* nalazi se u Dobroti između magistralnog puta M27 Kotor - Risan i morske obale, odnosno na katastarskoj parceli br. 2118/1 KO Dobrota I, u okviru GUR-a Opštine Kotor („Sl. list CG”, br. 95/20).

Parcela je nepravilnog oblika ukupne površine od 1.022 m².

Geografski položaj lokacije objekta prikazan je na slici 1, dok je na slici 2. prikazana lokacija objekta sa užom okolinom.



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekta (označen strelicom)



Slika 2. Lokacija objekta (označen žutom bojom) sa užom okolinom

Lokacija se nalazi u okviru granica Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, u zoni Istorijskih naselja duž obale, uključujući i izgrađenu obalu. (U skladu sa zonama koje su prepoznate Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, April 2015. godine, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.)

Na lokaciji se nalazi prizemni stambeni objekat koji će biti uklonjen sa lokacije.

U morfološkom pogledu područje lokacije objekta pripada samom priobalnom dijelu.

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

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

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

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

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

Dio Bokokotorskog zaliva sa Vrmcem, karakterističan je strmim bujičnim tokovima znatne erozivne snage za vrijeme hidrološkog maksimuma, čije vode prihvataju odvodni kanali i odvode ih u more.

U Dobroti nema stalnih vodotoka, a povremeni tokom letnjeg perioda presuše u kraćem ili dužem periodu, što zavisi od atmosferskih padavina.

Svakako najznačajniji vodni resurs, područja Opštine Kotor je more, koje presudno utiče ne samo na klimatske, biogeografske, hidrološke i druge prirodne karakteristike, već i na privredni, turistički i saobraćajni razvoj Opštine Kotor.

Morski akvatorijum Opštine Kotor obuhvata dio Bokokotorskog zaliva.

Bokokotorski zaliv sa geografskog i okeanografskog stanovišta predstavlja zatvoren bazen sa specifičnim klimatološkim, hidrološkim i hidrografskim karakteristikama. To uslovjava velike godišnje, sezonske, mjesечne i dnevne promjene fizičkoceanografskih parametara mora, pa je utvrđivanje zakonitosti nekih promjena i procesa veoma složeno.

Ukubna dužina obale zaliva je 105,5 km, a površina oko 36 km².

Osnovna batimetrijska karakteristika cijelog zaliva je relativno velika dubina koja se kreće između 40 i 45 m u većem dijelu Zaliva, a najveća je na ulazu u Zaliv i iznosi oko 60 m. Ukupna zapremina vode u Bokokotorskem zalivu iznosi 2.412.306.300 m³.

More je od lokacije objekta udaljeno oko 10 m vazdušne linije.

Opština Kotor snadbijeva se vodom preko Regionalnog vodovoda i sa nekoliko svojih lokacija.

Područje Kotora karakteriše toplo i suvo ljeto, a blaga i vlažna zima. Prosječna godišnja temperatura iznosi 15,2°C. Najtoplji mjesec je jul sa prosječnom temperaturom vazduha 25°C, a najhladniji januar sa prosječnom temperaturom vazduha 7,4°C.

Jesen je toplija od proljeća prosječno za 2,9°C. Kotor u prosjeku godišnje primi 2.152 mm padavina.

Najviše padavina se izlije u jesenjim (248 mm) i zimskim (243 mm) mjesecima, dok su ljetnji mjeseci najsuvlji (68 mm). Najčešći vjetrovi su jugoistočni i sjeverni vjetar (bura).

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

Lokacija objekata se nalazi u priobalnim dijelom gdje se usled stalnog prisustva raznorodnih antropogenih uticaja sastav biljnog i životinjskog svijeta po svojim karakteristikama bitno ne razlikuje od ostalog gradskog područja u kojem dominiraju kultivisane parkovske i uređene dvorišne površine.

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

Prema Popisu iz 2011. godine broj stanovnika u Opšini Kotor iznosio je 22.601, a broj domaćinstava 7.649.

Prema rezultatima Popisa iz 2023. godine broj stanovnika u Opšini Kotor iznosio je 22.746.

Podaci pokazuju da je u Opštini Kotor došlo do povećanja broja stanovnika za 145 stanovnika u odnosu na Popis iz 2011. godine.

Uže okruženje lokacije objekta relativno naseljenom području u kome se u toku turističke sezone, broj posjetilaca povećava.

Lokacija je okružena je objektima različitih gabarita i arhitektonskog izraza, uključujući objekte individualnog i kolektivnog stanovanja, kao i objekte privremenog i ugostiteljskog karaktera.

Na istočnoj strani lokacije se nalazi magistralni put Kotor – Risan, dok se na zapadnoj strani nalazi lokalna saobraćajnica (obalni put).

Kolski i pješački pristup lokaciji obezbeđuje se sa jednosmjerne saobraćajnice - Put I Bokeljske Brigade, sa zapadne strane lokacije, ka moru.

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

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, Investitoru su izdati Urbanistički tehnički uslovi br. 03-333/20-14124 od 24. 03. 2020. godine za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela br. 2118/1 KO Dobrota I, u okviru GUR-a Opštine Kotor („Sl. list CG”, br. 95/20).

Urbanistički tehnički uslovi dati su u prilogu I.

Na zahtjev Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, donijela je Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-566/2020-6 od 10. 03. 2021. god. za potrebe izrade tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta na lokaciji koju čine katastarska parcela br. 2118/1 KO Dobrota I, u zahvatu PUP-a, Opštine Kotor.

Rješenje o konzervatorskim uslovima dato je u prilogu II.

Rješenjem o konzervatorskim uslovima predviđena je izrada konzervatorskog projekta u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskog naselja Dobrote, koje čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

Prema dostavljenoj projektnoj dokumentaciji na lokaciji planirana je izgradnja hotela kategorije 5*.

Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri Idejnog rješenja objekta prikazani SU u tabeli 1.

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

Površina lokacije (katastarska parcela br. 2118/1)	1022 m ²	
	ZADATO	OSTVARENO
Maksimalna zauzetost parcele gabarita objekta (m ²)	511	510,52
BGP (m ²)	2.044	2.015,79
Indeks zauzetosti	0,5	0,499
Indeks izgrađenosti	2	1.980
Spratnost	Pr+2+Pk (Ps)	Po+Pr+2+Ps

Podloge za projektovanje

Podloge korištene za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja su:

- UTU za izgradnju objekata br. 03-333/20-14124 izdati 24. 03. 2020. god. od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor.
- Rješenje o ispravci greške u UTU, broj UP/I 03-333/20-14124-1 izdato 01.02.2024. godine od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor.
- Geodetska podloga, koju je izradilo preduzeće „Geodata“ d.o.o. - Herceg Novi, broj licence 02-374/2.
- Projektni zadatak i
- Važeći Zakon i posebni propisi za ovu vrstu namjene objekata i pravila struke.

Koncept

Analizom predmetne lokacije konstatovano je da se ista ne nalazi na pravcu glavnih vizuelnih osa, kao ni u blizini vizuelnih repera. Lokacija je okružena objektima različitih gabarita i arhitektonskog izraza, uključujući objekte individualnog i kolektivnog stanovanja, kao i objekte privremenog i ugostiteljskog karaktera. U neposrednoj blizini lokacije nema objekata koji su Studijom zaštite kulturnih dobara za Opštine Kotor prepoznati kao kulturno dobro.

Forma i gabarit objekta su zasnovani na proučavanju urbanističkih, arhitektonskih i ambijentalnih vrijednosti naselja Dobrota, a uslovljeni oblikom parcele i njenom pozicijom u odnosu na more, ulicu i postojeće objekte. Težilo se formiraju jednostavne i svedene strukture, sa savremenim arhitektonskim izrazom koji ujedno omogućava inkorporiranje objekta u zatečeni ambijent.

Horizontalni i vertikalni gabarit objekta proizašli su iz analize baroknih palaca u Dobroti, sličnog ili većeg gabarita kao planirani objekat.

Saglasnost vlasnika k.p. 2119/2 i 2120/2 KO Dobrota, opština Kotor, omogućava pozicioniranje objekta do granica lokacije ka tim katastarskim parcelama. Podzemna etaža u skladu sa UTU na određenim djelovima zauzima veću površinu od gabarita objekta na nivou prizemlja.

Planirana je zaštita temeljne jame, tako da stabilnost okolnih objekata pri izgradnji neće biti narušena.

Pri pozicioniranju objekta, vodilo se računa da se objekat što više udalji od ulice i mora umanjujući tako vizuelni impakt na zatečeni ambijent. Time se ujedno formira i prilazni plato ispred objekta, na nivou pristupne ulice. Prilazni plato ima funkciju kolskog i pješačkog prilaza objektu, gdje je moguće privremeno zaustavljanje automobila ispred ulaza u hotel, a sa njega se pristupa i garaži u podrumu objekta preko rampe.

Kota prizemlja objekta je postavljena tako da maksimalno odgovara liniji postojećeg terena i koti prizemlja okolnih objekata, a u isto vrijeme omogućava projektovanje rampe optimalnog nagiba za kolski pristup garaži u podrumu objekta. U skladu sa UTU, kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat je na visini od najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena.

Prizemlu objekta se pristupa preko stepeništa do glavnog ulaza sa zapadne strane i preko rampe do bočnog ulaza sa sjeverne strane.

Oblikovanje

Prilikom oblikovanja objekta naročito se vodilo računa o jednostavnosti proporcije i forme, kao i prilagođenosti objekta topografiji terena. Na fasadama objekta su transponovani tradicionalni elementi (luk, balkon, ograda), reinterpretirani na savremen način i prilagođeni namjeni objekta. Takođe, vodilo se računa o primjeni proporcijskih odnosa elemenata sa palaca u Dobroti.

Objekat se sastoji iz dva kubusa. Prvi kubus je niži i čini front objekta, spratnosti P+2, a drugi kubus se formira u ravni povučene etaže ima 4 sprata, P+2+Ps.

Prvi, frontalni kubus je matrijalizovan u kamenu, podijeljen je po vertikali na 4 polja, sa naglašenim lučnim otvorima na jednakim razmacima koji objedinjuju balkone po vertikali. Na prizemlju je naglašen glavni ulaz, sa većim lučnim otvorom, koji obuhvata dva polja, po uzoru na tradicionalne lučne ulazne portale objekata u Dobroti. Frontalni kubus je naslonjen na kamene zidove obrađene u bunjastom kamenom.

Drugi, povučeni kubus je materilazovan u fasadnom malteru u sivoj boji, po uzoru na boju kamena brda u zaleđu. Sa frontalne strane je podijeljen na pet polja sa lučnim otvorima na jednakim razmacima. Zadnji lučni otvor ka jugu objedinjuje balkone po vertikali.

3D prikaz objekta A i B dat je na slikama 3 i 4.



Slika 3. 3D prikaz objekta na lokaciji



Slika 4. 3D prikaz objekta na lokaciji

Superponiranje manjeg i većeg kubusa, doprinose dinamici objekta, ali i manjem viuzulenom impaktu, s obzirom da se iz ljudske perspektive ispred objekta povučeni veći kubus sagledava kao vizuelno značajno manji. Ritam lučnih otvora primijenjen na oba kubusa na frontalnoj fasadi doprinosi jednostavnosti i jasnoći forme, i jasnom i prepoznatljivom arhitektonskom izrazu.

Na krovu forntalnog kubusa formiraju se terase za apartmane organizovane na povučenom spratu.

Sa zadnje strane se takođe primjenjuje element lučnog otvora koji povezuje balkone po vertikali.

Na nivou prizemlja se sa zadnje strane formira dvorište, terasa sa bazenom, sa visokim zelenilom obodom parcele koje omogućava privatnost korisnika ovog prostora.

Velike površine bočnih fasada objekta su podijeljene jasnim vertikalnim pauzama sa prozorima i uvučenom fasadom u tamnoj boji.

Prostorna organizacija i sadržaj

Planirani objekat je turističke namjene, hotel kategorije 5 *.

U hotelu je projektovano ukupno 25 smještajnih jedinica od čega je: 15 hotelskih soba i 10 studio apartmana. Svi studio apartmani su orjenitalni ka moru. Od 15 hotelskih soba, 6 je jednokrevetnih, a 9 dvokrevetnih soba.

Vertikalna veza između sratova se ostvaruje preko lifta i stepeništa.

Sadržaji unutar objekta su raspoređeni na slijedeći način:

Podrumskoj etaži objekta kolski i pješački pristup je obezbijeden preko rampe koja se odvaja sa pristupnog platoa ispred objekta.

Na nivou podruma smještena je garaža sa 14 parking mesta. Pored garaže, u podrumu se nalaze tehničke prostorije, BOH prostori sa skladišnim dijelom kuhinje, garderobama i toaletima za zaposlene u hotelu i kuhinji, kao i vešerajem.

Na prizemlju se nalaze glavni i sporedni ulaz u objekat, hol sa recepcijom, restoran sa pripremnim dijelom kuhinje i spa & wellness zona. Glavni ulaz u hotel je projektovan sa zapadne strane, sa stepeništem i natkrivenim ulaznim prostorom. Preko vjetrobrana se pristupa holu sa recepcijom. Sporedni ulaz je projektovan sa sjeverne strane, sa rampom za kofere i kolica. S obzirom da ova rampa ne zadovoljava propise date u Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, jer je visina koju je potrebno savladati veća od 76cm, za pristup objektu licima sa posebnim potrebama projektovana je kosa-podizna platforma koja će se monitrati na glavno ulazno stepenište u objekat.

Uz recepciju se nalaze kancelarija i prostorija za ostavu prtljaga. Iz hola se pristupa restoranu, toaletima, prostorijama za video nadzor, holu za spa centar, kao i liftu i stepeništu. Restoran ima 40 mesta, bar i prostor za švedski sto. Preko ofisa se ostvaruje veza restorana sa pripremnim dijelom kuhinje.

Pripremni dio kuhinje je povezan preko servisnog stepeništa sa skladišnim dijelom kuhinje u podrumu i prostorijama za zaposlene. U sklopu spa zone se nalaze svlačionice i toaleti, soba za masažu, relax zona, zona sa tuševima, tursko kupatilo i sauna. Iz relaks zone se izlazi na terasu sa lažaljkama i bazenom.

Na prvom spratu je projektovano 9 smještajnih jedinica, od čega 4 studio apartmana i 5 hotelskih soba, od kojih je 3 dvokrevetne i 2 jednokrevetne. Sve sobe imaju balkon.

Na drugom spratu je projektovano 9 smještajnih jedinica, od čega 4 studio apartmana i 5 hotelskih soba, od kojih je 3 dvokrevetne i 2 jednokrevetne. Sve sobe imaju balkon.

Na povućenoj etaži je projektovano 7 smještajnih jedinica, od čega 2 apartmana i 5 hotelskih soba, 3 dvokrevetne i 2 jednokrevetne sobe.

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

Tabela 2. Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Rb.	Etaža	Površina [m ²]	
		Neto	Bruto
1.	Podrum	607,67	685,69
2.	Prizemlje	486,41	500,53
3.	I sprat	418,19	508,45
5.	II sprat	414,88	502,64
6.	III sprat	419,71	504,17
UKUPNO:		2.346,86	2.701,48

Ukupna neto površina objekta je 2.346,86 m² a bruto 2.701,48 m².

Napomena:

U skladu sa UTU, ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije – ostave, njegova površina ne ulazi u ukupan obračun bruto građevinske površine. Bazen u dvorištu stambenog objekta ne računa se u BGP parcele, u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima.

Površine zelenih krovova ne ulaze u ukupan obračun BGP-a.

Saobraćaj

Kolski i pješački pristup lokaciji obezbeđuje se sa jednosmjerne saobraćajnice, Put I Bokeljske Brigade, koja se nalazi sa zapadne strane lokacije, ka moru. Ispred hotela se formira plato, sa prostorom za privremeno zaustavljanje automobile ispred hotela.

Sa platoa se odvaja dvosmjerna rampa za pristup garaži u podrumu objekta. U garaži u podrumu objekta je projektovano 14 parking mjesta od čega je jedno parking mjesto predviđeno za lica sa posebnim potrebama. Garaža je neto površine 389,56 m², tako da spada u male garaže.

Pristup vatrogasnim vozilima obezbijeden je sa saobraćajnice, Put I Bokeljske Brigade.

Konstrukcija i materijalizacija

Konstruktivni sklop objekta je armirano-betonski skelet u kombinaciji sa AB platnima, u okviru kojeg su smještena jezgra vertikalne komunikacije sa stepeništem i liftovskim oknima.

Konstruktivni raster je prilagođen funkcionalnoj šemi objekta, pa kao takav varira.

Detaljne dimenzije i raspored svih konstruktivnih elemenata biće proračunati i provjereni u građevinskom dijelu Glavnog projekta.

Kolorit i materijalizacija objekta su birani tako da materijali bojom i teksturom afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Završna obrada fasada objekta je prirodni kamen u svijeljem monohromatskom tonalitetu i kontaktna fasada sa fasadnim malterom u boji RAL 7014, koja je izabrana po uzoru na boju kamena brda u zaleđu, kako bi se planirani objekat maksimalno uklopio u zatečeni ambijent, naročito u vizurama sa mora.

Frontalni niži dio objekta, spratnosti P+2, kao i ulazni kubus materijalizovani su u kamenu. Zidovi se oblažu brušenim kamenim pločama pravilnog oblika, u smaknutom slogu, spajanim bez fuge. Lukovi se izrađuju od kamenih elemenata, sa završnom brušenom obradom i spajaju se bez fuge. Balkoni se sa bočne strane oblažu čeličnim limom farbanim u boji RAL 7016.

Povučeni kubus u odnosu na front za završnu obradu ima kontaktnu fasada sa sitnjom granulacijom u boji RAL 7014. Lukovi na frontalnoj i zadnjoj fasadi objekta se izrađuju od kamenih elemenata, sa završnom brušenom obradom i spajaju se bez fuge.

Podovi terasa i balkona se popločavaju štokovanim kamenim pločama pravilnih ivica.

Donja strana balkona je završno obrađena fasadnim malterom sa sitnjom granulacijom.

Bravarija je aluminijumska sa termoprekidom sa profilima u antracit sivoj boji RAL 7016.

Pozicije se zastakljuju termopan stakлом sa jednim niskoemisionim premazom, kako bi se dobile što niže vrednosti koeficijenta prolaza topote, a u cilju postizanja što veće energetske efikasnosti.

Ograde na terasama i balkonima su od čeličnih flahova.

Krov objekta je ravni zeleni neprohodni krov.

Termoizolaciju fasadnog čini kamena vuna, a krovnog omotača XPS termoizolacija u odgovarajućim debljinama.

Toplotna, zvučna i PP izolacija međuspratne konstrukcije prema parking prostoru su ploče kamene mineralne vune d=5 cm.

Hidroizolacija ravnih krovova je poliuretanska membrana, koja je ujedno i protivkorjenska. Na pozicijama kupatila, toaleta i balkona primenjuju se hidroizolacije na bazi cementna.

Zeleni krov i žardinjere se obrađuju odgovarajućim protivkorjenskim membranama, sa drenažnim slojem i odgovarajućom podlogom za zeleni zasad.

Unutrašnji zidovi se izrađuju kao zidani ili suvomontažni, završno obrađeni u zavisnosti od namjene prostorija na više načina - gletovani i završno bojani, keramika na ljepilu.

Kupatila se obrađuju granitnom keramikom.

Podovi u garaži i tehničkim prostorijama se obrađuju epoksidom, dok se u zoni vertikalnih komunikacija oblažu granitnom keramikom.

U dnevnim i spavačim zonama podovi su završno obrađeni parketom dok je u kupatilima i na terasama projektovana keramika.

Unutrašnja stolarija je drvena.

Prateće instalacije

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

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistibucije Kotor, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormana.

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

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

U objektu su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: SKS sistem; IP videointerfonsk sistem; sistem video nadzora; sistem distribucije TV signala; sistem ozvučenja; sistema detekcije i dojave požara; sistem CO detekcije u garaži, protivprovalni sistem i SOS sistem.

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

- grijanje i klimatizacija soba i apartmana.
- ventilacija kuhinje i sanitarnih prostorija i
- ventilacija garaže.

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

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

Nadoknada svježeg vazduha za ventilaciju garaže je obezbijeđena preko posebnih aksijalnih ventilatora u prostor garaže.

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

Priklučenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu predviđeno je preko priključnog cjevovoda DN25(3/4’’), a prema uslovima „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. - Kotor.

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

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

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

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

Sanitarne vode će se iz svih sanitarnih uredjaja odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, u postojeći feklani cjevovod PVC DN300.

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

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

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

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

Parterno uređenje

U parteru je planirano više tipova popločanja tj. završnih obrada. Pristupni plato – saobraćajnica, kao i rampa za pristup garaži se popločavaju granitnim kockama 10x10 cm sive boje.

Terase, trotoari, rampe i stepeništa oko objekta se popločavaju štokovanim kamenim pločama pravilnih ivica, dimenzija 40 cm x slobodno u smaknutom slogu.

Zidovi uređenja terena se po uzoru na tradicionalne ogradne zidove na lokaciji i u priobalnom području Dobrote oblažu kamenim pločama pravilnog oblika, spajanim bez fuge, u smaknutom slogu, u bunjastoj obradi. Zidovi dvorišta sa zadnje strane objekta se oblažu kamenom.

Zelene površine zauzimaju 218,39 m², odnosno 23,54% od površine lokacije.

Legenda uređenja terena data je u tabeli 2.

Tabela 2. Legenda uređenja terena

LEGENDA UREĐENJA TERENA	
	Prilazni plato - granitne kocke 10x10x10cm- 91,45 m ² ili 9,79%UP
	Terase i staze oko objekta - štokovane kamene ploče pravilnih ivica dimenzija 40cm x slobodno u smaknutom slogu - 145,95 m ² ili 15,63%UP
	Vodena površina - 29,45 m ² ili 3,15%UP
	Žardinjere - 10,84 m ² ili 1,16%UP
	Uređena zelena površina - 209,05 m ² ili 22,38%UP
	VISOKO RASTINJE
UREĐENE ZELENE POVRŠINE	209,05 m ² ili 22,38%UP
ŽARDINJERE	10,84 m ² ili 1,16%UP
UKUPNO ZELENIH POVRŠINA	218,39 m ² ili 23,54%UP

Predviđena je vegetacija koja uspijeva u mediteranskom području.

Ispred ulaza, sa obje strane pristupnog stepeništa i rampe za garažu planirana je sadnja tri stabla masline (*Olea europaea*).

Obodom lokacije planirana je sadnja *Laurus nobilis Cone*. U zelenim zonama oko objekta se sade pokrivači tla i dekorativne biljke tipa *Westringia fructucosa i santolina*, zatim *Poa poiformis i Lavandula officinalis*.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu III.

Otpad

Otpad u fazi rušenja postojećeg objekta

U fazi rušenja postojećeg objekta nastaju određene količine različitog otpada.

Nastali čvrsti otpad biće kontrolisano i odvojeno sakupljan po tipovima u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24).

Metalni otpad će se na tržištu prodavati kao sekundarni otpad, dok će se ostale vrste otpada odvoziti izvođač radova pokrivenim kamionima na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ lokalne uprave.

Otpad u fazi izgradnje

U fazi izgradnje objekta kao otpad javlja se matrijal od iskopa i građevinski otpad.

Materijal od iskopa biće kontrolisano sakupljan i koristiće se za potrebe planiranja i nivelacije terena, a višak će izvođač radova transportovati na lokaciju koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ gradske uprave.

Grđevinski otpad će se sakupljati, a izvođač radova će ga takođe transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta odredi nadležni organ gradske uprave.

Od strane radnika tokom izgradnje objekta generiše se određena količina komunalnog otpada.

Navedena vrsta otpada nakon privremene skladištenja u kontejneru predaje se ovlašćenom komunalnom preduzeću u Podgorici.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24), navedeni otpad se klasira u neopasni otpad.

Otpad u toku eksploatacije

U toku eksploatacije objekata, može da nastane otpad koji se sakuplja u separatoru i komunalni otpad.

Prilikom prečišćavanja otpadnih voda u sparatoru nastaje mulj i lake tečnosti i ulja. Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24), otpad se klasira u grupu opasnog otpada.

Da bi se postiglo pravilno upravljanje komunalnim otpadom u predmetnom objektu planirano je: selektovanje otpada na mjestu nastanka, razvrstavanje i pakovanje otpada, sakupljanje, privremeno skladištenje (mobilni kontejneri i specifični namjenski kontejneri) i predaja otpada preduzetniku koji vrši transport otpada.

Za skladištenje komunalnog otpada planirani su kontejneri u prostoriji u podrumskoj etaži, blizu izlaza iz garaže.

Za odvoz komunalnog otpada potrebno je sklopiti Ugovor sa Komunalnim d.o.o. Kotor. Odvoz otpada se vrši na dnevnom nivou.

Odlaganje svih vrsta otpada biće u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24).

4. VRSTE I KARAKTERISTIKE MOGUČIH UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

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

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

Sa aspekta prostora, uticaj izgradnje i eksploatacije hotela u Dobroti na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

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

Prilikom izgradnje objekta okolo objekta mora biti podignut zastor koja će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.

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

Prilikom eksploatacije objekata 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.

Količine zagađujućih materija iz izduvnih gasova iz automobila koji dolaze ili odlaze od objekta ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na ovom području.

Uticaj eksploatacije objekta na podzemne vode neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta atmosferske vode sa rampe garaže i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakiem tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštaće se kroz separatore gdje će se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva i ulja).

Uticaj realizacije projekta na zemljište ogleda se u trajnom zauzimanju dijela lokacije za realizaciju projekta. Imajući u vidu veličinu zahvata doći će do određene promjene topografije lokalnog terena.

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

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

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

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja nije velika.

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

Izgradnja i eksploatacija objekta neće imati prekogranični uticaj.

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

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Značajnijih uticaja pri realizaciji i eksploataciji hotela sa 5*, u Dobroti, na životnu sredinu neće biti. Međutim, uticaji koji se mogu javiti, ispoljavaju se u okviru dva tipa, koji prema trajanju mogu biti privremenog i trajnog karaktera.

Prvu grupu predstavljaju uticaji koji se javljaju kao posljedica realizacije projekta i oni su po prirodi većinom privremenog karaktera.

Hotel spada u takvu vrstu objekata koja u toku eksploatacije, odnosno u svom svakodnevnom radu ne može značajnije ugroziti stanje životne sredine, izuzimajući akcidentne situacije.

Uticaji na kvalitet vazduha u toku izgradnje objekta nastaju kao posljedica prisustva građevinskih mašina, primjene različitih tehnologija i organizacije izvođenja radova. Negativne posljedice se javljaju kao rezultat iskopa materijala, njegovog transporta i ugradnje materijala u objekat.

Obaveza je Nosioca projekta da angažuje mehanizaciju koja će po pitanju emisija gasovitih polutanaka zadovoljiti Evropski standard za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god. prema Direktivi 2004/26/EC).

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

Količine zagađujućih materija iz izduvnih gasova iz automobila koji dolaze ili odlaze od objekta ne mogu izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na ovom području.

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

Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode odvode u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će se atmosferske vode sa rampe garaže i vode od pranja garaže, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakin tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštati kroz separator.

Promjene u broju i strukturi stanovništva u toku funkcionisanja projekta se prvenstveno ogleda u povećanom broju korisnika usluga, kao i povećanom broju zaposlenih, koji će raditi u objektu.

Prilikom izgradnje objekata, uslijed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke ali će ista biti lokalnog karaktera, odnosno samo na lokalitetu gradilišta.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku koja bi imala značajniji uticaj na okruženje.

Tokom izvođenja projekta javiće se građevinski otpad (materijal od rušenja postojećeg objekta, materijal od iskopa i otpad u toku izgradnje objekta), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“ br. 34/24).

Tokom funkcionisanja objekta javljaće se otpad koji će takođe biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“ br. 34/24).

Realizacijom projekta, biće uklonjena nisko rastinje i travnata vegetacija sa površine koju zauzima objekat, tako da uticaj realizacije projekta na floru lokacije neće biti značajan.

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

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

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

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

Do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku izgradnje objekta. Ukoliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga privremeno u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“ br. 34/24)..

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

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

Na stabilnost objekta negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 04/23).

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Izgradnja hotela sa 5* planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Dobrote.

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

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

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

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

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj objekta, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i izgradnje potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta zagađenja osnovnih segmenta životne sredine.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sproveđenja propisanih mjer zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosilac projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sproveđenja propisanih mjer zaštite.

Mjere zaštite predviđene prilikom izgradnje objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku izgradnje objekta obuhvataju sve mјere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mјera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum.

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu, odnosno na okruženje.
- U toku izvođenja radova na iskopu predvidjeti i geotehnički nadzor, radi usklađivanja geotehničkih uslova temeljenja sa realnim stanjem u geotehničkim sredinama.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC).
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Za vrijeme vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od iskopa, radi redukovanja prašine.
- Materijal od iskopa pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Prilikom izgradnje objekta oko njega mora biti podignut zastor koja će spriječiti ugrožavanje okolnog prostora od prašine.
- Izvršiti revitalizaciju zemljišta, tj. sanaciju oko objekta poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
- Sa aspekta ozelenjavanja akcenat dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje autohtonih vrsta.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

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

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektu.

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

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

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

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

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

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

U mjeru zaštite spadaju:

- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
- U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku izgradnje objekta neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” 34/24) i zamijeniti novim slojem.

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

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu objekat turističke namjene - hotela sa 5* u Dobroti, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

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

Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20., 86/22. i 04/23.).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16, 73/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG” br. 54/16 , 18/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19 i 84/24).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24).
- Zakon o moru („Sl. list CG”, br. 6/08)
- Zakon o morskom dobru („Sl. list RCG” br. 14/92, 27/94 i „Sl. list CG”, br. 51/08 i 21/09).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15, 73/19 i 84/24).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14 i 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 34/24).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 2/18, 66/19, 140/22 i 84/24).
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG” br. 34/14 i 44/18).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14, 13/18 i 84/24.).
- Pravilnik o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG” br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11 i 94/21).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Pravilnikom o emisiji zagađujućih materija u vazduhu („Sl. list RCG” br. 25/01)
- Uredba o utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Pravilniku o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada, katalogu otpada, postupcima obrade otpada, odnosno prerade i odstranjivanja otpada („Sl. list CG” br. 64/24).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o postupku sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada („Sl. list CG” br. 50/12).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

Projektna dokumentacija

- Idejno rješenje objekta turističke namjene - hotela kategorije 5* u Dobrot, Kotor

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-1672
Datum: 05.10.2020.



Katastarska opština: DOBROTA I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 16

Parcela: 2118

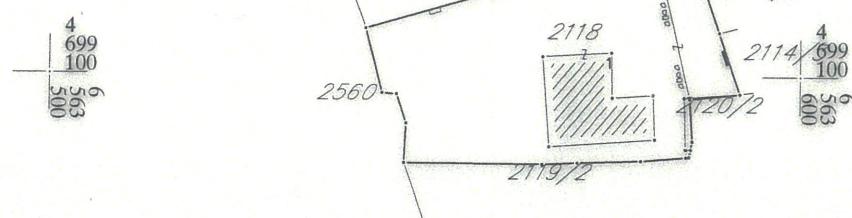
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4 699 200
6 563 500

4 699 200
6 563 600

↑
S



4 699 000
6 563 500

4 699 000
6 563 600

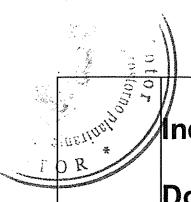
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, <u>03-333/20-14124</u></p> <p>Kotor, 24.03.2020.</p>	
2	<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 Stanišić Predraga iz Kotora kao punomoćnika Shmain Olega/Markusovich-a iz Rusije izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</p> <p>za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 2118 i dio kat parc 2560 KO Dobrota I u obuhvatu GUR-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)</p> <p>Ukoliko je pad terena veći od 35 stepeni nije dozvoljena gradnja na ovoj lokaciji</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	Shmain Olega/Markusovich
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>-Na kat. parc. 2118 KO Dobrota I prema prepisu LN br 640 postoji izgrađeni prizemni objekat koji se vodi kao porodična stambena zgrada gabaritne površine 130m² sa dvorišem od 500m² i dijelom koji se vodi kao šuma 2. klase u površini od 295m². Ukupna površina predmetne kat parc sa objektom iznosi 934m².</p> <p>-Na predmetnoj parceli postoji zabilježba objekta 1 spratnosti P+1 gabaritne površine 86m² bez građevinske dozvole i na dijelu tuđeg zemljišta na kat parc 2120/2 u površini od 79m² i na dijelu kat parc 2118 u površini od 7m².</p> <p>-Dio kat parc 2560 KO Dobrota se vodi kao put</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p> <p>7.1. Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Namjena predmetne lokacije je TURIZAM.</p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u zoni područja od posebnog prirodnog značaja D1 – T1, u odmaku od 0-100m.</p> <p>b) Nova gradnja unutar naselja prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO (Ministarstva, konzervatori) i po sljedeći kriterijumima u odnosu na parcele unutar turističkih zona</p> <p>Moguć je smještaj objekata iz grupe hoteli (osim motela), hotel&resort i vila, ili kombinacije navedenih, uz primjenu pravila za T1 zonu.</p>	
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Predmetnu lokaciju čini kat parc 2118, KO Dobrota I, čija površina iznosi prema LN iznosi 934m².</p>	

**Indeks zauzetosti: <0.5, indeks izgrađenosti: <2; prirodne površine:20%**

Dozvoljena spratnoast P+2+Pk

Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;

Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su:

- 1) oblik i veličina parcele;
- 2) namjena parcele;
- 3) regulaciona linija;
- 4) građevinska linija;
- 5) vertikalni gabarit;
- 6) horizontalni gabariti;
- 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata;
- 8) uslovi za energetsku efikasnost objekata;
- 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:

1. kada urbanistička parcerla nastaje od postojeće katastarske parcele i
2. kada urbanistička parcerla nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.

Urbanistička parcerla mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjeno preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta.

Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cijelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije.

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m².

Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz Plana.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 20%

Kako je planirana izgradnja novog objekta postojeći objekti uklanjanju se u skladu sa čl.113 i čl. 114 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 82/20).

ČI.53 Zakona o planiranju prostora i izaradnji oblekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18) definisana je **lokacija za građenje**:

"Lokacija za gradenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smernicama utvrđenim planskim dokumentom.

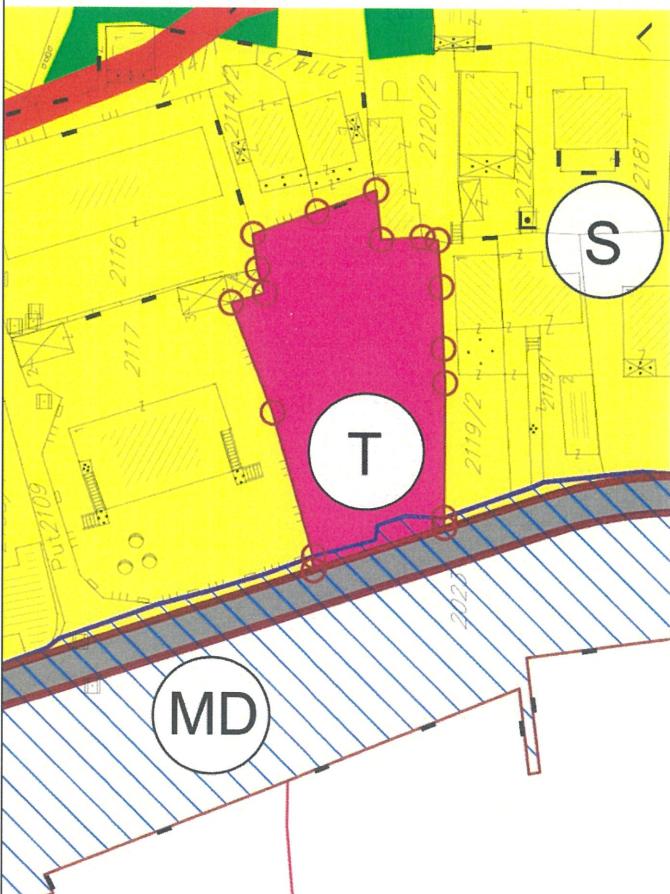
Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi vise urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko-tehničkim uslovima smernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Lokacija je privredna namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu urbanističko-tehničkim uslovima i smernicama utvrđenim planskim dokumentom."

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



Koordinate lokacije:

X=6563540.0928 Y=4699106.2200
X=6563542.0213 Y=4699106.2200
X=6563561.6500 Y=4699111.8800
X=6563576.6100 Y=4699117.6500
X=6563577.8900 Y=4699113.0300
X=6563581.2200 Y=4699114.0398
X=6563585.9801 Y=4699114.6698
X=6563589.1207 Y=4699105.8102
X=6563591.9968 Y=4699097.6997
X=6563585.2800 Y=4699096.9700
X=6563585.6414 Y=4699091.3901
X=6563585.2614 Y=4699089.3001
X=6563578.8922 Y=4699088.7401
X=6563570.4300 Y=4699088.4600
X=6563565.7400 Y=4699088.2500
X=6563547.3617 Y=4699088.3151
X=6563545.9815 Y=4699088.3200
X=6563540.0928 Y=4699106.2200

PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnosti koristiti za sadnju visokog zelenila.

Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m.

Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

Na strmim terenima čiji je nagib veći od 35° u području uže zone UNESCO zabranjena je gradnja.

Zeleni prodori- visoko zelenilo

UP1

Ps

P

max 24m

min. 8m

max 24m

min. 8m

min. 8m

min. 6m

UP2

Jadransko more

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije.

Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a / pristupa se izradi Elaborata parcelacije.

Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - **jedinica građevinskog zemljišta**.

Shodno čl.13,stav 1 tačka 2 Pravilniku o načinu i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", broj 44/18) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte

GL1/GL2

GL0

UP1

UP2

UP3

SUSJEDNI objekat

3m

3m

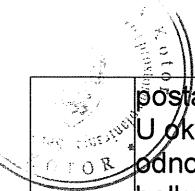
3m

priština saobjćajaca

Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orientisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se



postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata. U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

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

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnist nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. List SFRJ“ br 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. 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 podzemnih voda.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

Žaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91)

Tehničkom dokumentacijom predviđjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnički proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehničkim projektom zadatkom.

9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>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.</p>
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBЛИKOVANJE
	<p>Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovоđenju principa povezanosti i neprekidnosti.</p> <p>Osnovni cilj pejzažnog uređenja planskog zahvata je:</p> <ul style="list-style-type: none"> -pejzažna rekonstrukcija semiurbanog tkiva, -revitalizacija narušenih površina i izgradnja novih ubanih sadržaja, -umrežavanje slobodnih i zelenih površina u jedinstven sistem. <p>Zelenilo hotela i turističkih naselja treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija, turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predviđjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.</p>
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara br.UP-05-566/2020 od 17.12.2020.god kojim je utvrđeno da za predmetnu lokaciju NIJE potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja za izgradnju stambenog objekta na kulturnu baštinu (HIA) i Rješenje o konzervatorskim uslovima za potrebu izrade tehničke dokumentacije br UP/I-05-566/2020-6 od 10.03.2021.god</p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u zoni "istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu" (Dobrota, Ljuta, Orahovac, Dražin vrt, Muo, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Vitoglav) za koju veže MJERE II:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna 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. - 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 definisće se

posebno za svaki pojedinačni slučaj.

- Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sproveođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.
- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.

Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu

Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).

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 objekata 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

Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

Na sajtu <http://www.ekip.me/regulativa/> nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se

	<p>obavlja izradu 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 projektne dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p> <p>Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje Kavča odnosno područje opštine Kotora se nalazi u IX zoni seizmičkog inteziteta po MCS.</p> <p>Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vasećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Službeni list SFRJ", broj 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 21/88 i 52/90).</p> <p>Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p>
----	---

19	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p> <p>Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora izrađuje se elaborat parcelacije.</p> <p>Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije pristupa se izradi Elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija – jedinica građevinskog zemljišta.</p>
----	---

20	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>T kat parc 2118 KO Dobrač I</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td><td>površina lokacije 934m²</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td><0.5</td></tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td><2</td></tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td><td><1,868m²</td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	T kat parc 2118 KO Dobrač I	Površina urbanističke parcele	površina lokacije 934m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	<0.5	Maksimalni indeks izgrađenosti	<2	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<1,868m ²
Oznaka urbanističke parcele	T kat parc 2118 KO Dobrač I										
Površina urbanističke parcele	površina lokacije 934m ²										
Maksimalni indeks zauzetosti	<0.5										
Maksimalni indeks izgrađenosti	<2										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	<1,868m ²										

	<p>Maksimalna spratnost objekata</p> <p>P+2+Pk</p> <p>Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovljje, a podzemne mogu biti podrum.</p> <p>Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.</p> <p>- Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili</p>
--	--

višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.

Srat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovila/krova.

Potkrovilo (Pk) može biti završna etaža. Najniža svjetla visina potkrovila ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovila i sprata poklapaju.

Završna etaža može biti i Povučena etaza (Ps), maximalna 80% površine etaže ispod.

U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

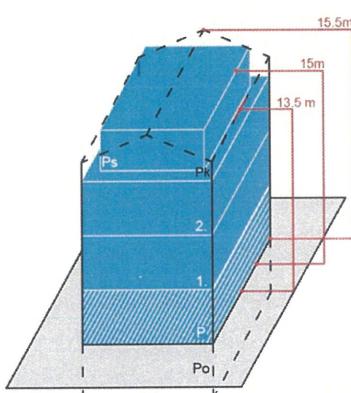
Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža.

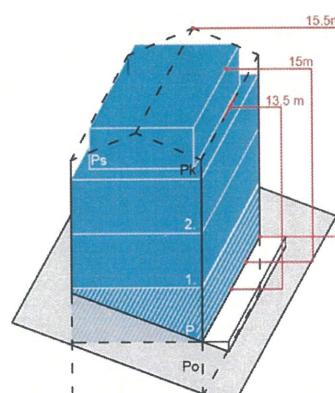
Za spratnost **P+2+Pk**, maksimalna visina novih objekata je tri etaže + potkrovilo ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteren + 2 etaže ili prizemlje +2 etaže.

P+2+Pk

Objekat na ravnom terenu
Ps - max. 80% etaže ispod



Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod



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

za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;

za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;

za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;

za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;

za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Sratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.



Maksimalna visinska kota objekta	Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara a do slijemena objekta sa kosim krovom 15,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.										
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Broj parking mesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Poslovanje (na 1000 m ²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); Trgovina (na 1000 m ²) 43 parking mesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm); Hoteli (na 1000 m ²) 7 parking mesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm); Restorani (na 1000 m ²) 86 parking mesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm); Najmanje 5% parking mesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).										
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Oblikovanje objekata mora biti uskladeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.</p> <p>Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.</p> <p>Preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">RAL</td> <td style="text-align: center;">9001</td> <td style="text-align: center;">9002</td> <td style="text-align: center;">9003</td> <td style="text-align: center;">9016</td> <td style="text-align: center;">9018</td> <td style="text-align: center;">1013</td> <td style="text-align: center;">7032</td> <td style="text-align: center;">7035</td> <td style="text-align: center;">7047</td> </tr> </table> <p>preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.</p>	RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047		

	<p>min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom</p> <p>Jadransko more</p> <p>Opšti uslovi za izgradnju novih objekata</p> <ul style="list-style-type: none"> - da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivелацију terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima; - prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba; - prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama; - likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale; - nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanjuje za nedostajući dio parcele; - građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje; <p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje</p>

rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevu zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevu zracenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:

- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;

- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske čelije za proizvodnju električne energije.
- Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
 - Orientaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
 - Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prođor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
 - Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prođor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
 - Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
 - Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
 - Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korištenje sunčeve energije i dr.
 - Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema
 - Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoći ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvatanje svjetla.

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavlju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.



Slika: Izgled 4 različita dizajna „solarnog krova“

Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje



		nem negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.
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 <i>Saulačić</i>	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardić, dipl. prav <i>Samardić</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETARKA Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh <i>Jelena Franović</i>
24	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	<ul style="list-style-type: none">- Grafički prilozi iz planskog dokumenta- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

NAPOMENA: Prije izrade projektne dokumentacije neophodno je riješiti imovinsko – pravne odnose na predmetnoj lokaciji.



Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje
prostora

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna
Gora
tel. +382(0)32 325 863
fax. +382(0)32 325
863
urbanizam@kotor.me
www.kotor.me

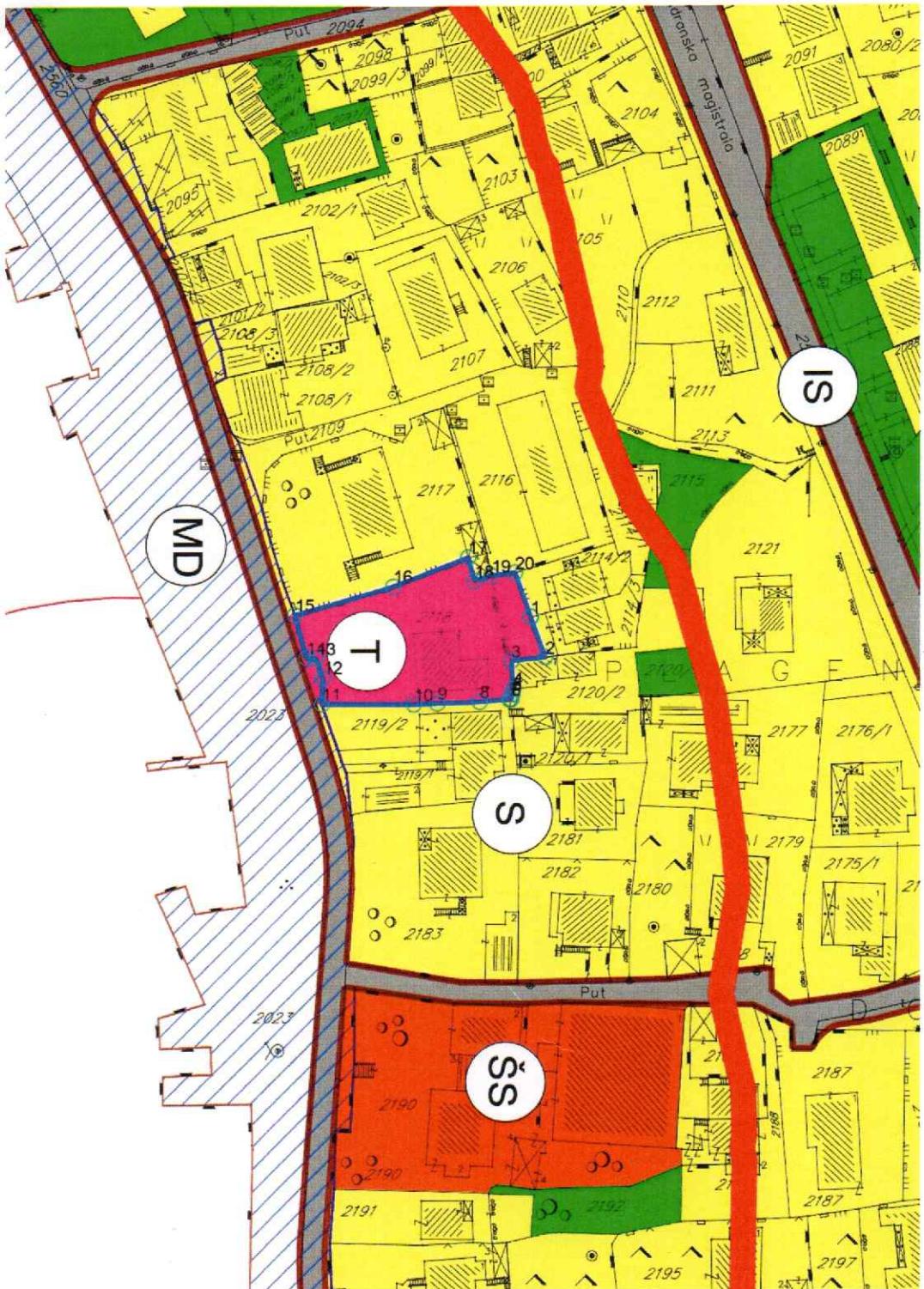
Broj: UP/I 03-333/20-14124-1
Kotor, 01.02.2024.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, na osnovu člana 26 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG", broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

- ISPRAVLJA SE** greška u UTU, broj 03-333/20-14124 od 24.03.2021.godine, na način da se u Tački 7.2. „Pravila parcelacije“, u podnaslovu „Koordinate lokacije“, navedeni podaci koordinata brišu i umjesto njih upisuju sledeći:

taka	U	H
1	6563589.12 4699105.81	11 6563547.36 4699088.32
2	6563592 4699097.7	12 6563547.56 4699093.61
3	6563585.28 4699096.97	13 6563546.23 4699097.47
4	6563585.64 4699091.39	14 6563544.3 4699097.62
5	6563585.44 4699090.29	15 6563542.02 4699106.22
6	6563585.26 4699089.3	16 6563561.65 4699111.88
7	6563584.86 4699089.26	17 6563576.61 4699117.65
8	6563578.89 4699088.74	18 6563577.89 4699113.03
9	6563570.43 4699088.46	19 6563581.22 4699114.04
10	6563565.74 4699088.25	20 6563585.98 4699114.67



2. Ispravka greške u citiranim UTU proizvodi pravno dejstvo od dana od kada proizvode pravno dejstvo UTU, 03-333/20-14124 od 24.03.2021.godine.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor je, postupajući po zahtjevu Shmain Olega Markusovicha, za izdavanje UTU, 03-333/20-14124, dana 24.03.2021.godine, izdao UTU za izradu tehničke dokumentacije za

izgradnju objekta, na kat.parcelama 2118 i dio kat.parc.2560 K.O.Dobrota I, u zahvatu PUP-a, GUR-a Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uvidom u spise predmeta, ovaj organ je uočio grešku tehničke prirode, koja je nastala prilikom kucanja predmetnih UTU, a odnosi se na koordinate lokacije.

Iz tog razloga, ovaj organ je donio Rješenje o ispravci greške, kojim se vrši ispravka UTU, 03-333/20-14124 od 24.03.2021.godine, na način da se u Tački 7.2. „Pravila parcelacije“, u podnaslovu „Koordinate lokacije“, navedeni podaci koordinata brišu i umjesto njih upisuju podaci navedeni u dispozitivu Rješenja.

Ovo Rješenje predstavlja sastavni dio UTU, broj 03-333/20-14124 od 24.03.2021.godine, te proizvodi pravno dejstvo od dana od kada proizvode pravno dejstvo predmetni UTU.

Postupajući po službenoj dužnosti, te na osnovu razmatranja činjeničnog stanja, ovaj organ je donio Rješenje kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizama i državne imovine, uložena u dva primjerka preko ovog organa, u roku od 8 dana od dana prijema rješenja.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Saulačić, master ing.arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Samardžić dipl.prav.

SEKRETARKA

Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.
se Jelena Franović



DOSTAVLJENO:

1. Podnosiocu zahtjeva
2. Sekretarijatu 03
3. Urbanističko-građevinskoj inspekциji
4. Arhivi



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA

Grad

Opština

Kotor

Organizacioni

časnik

jedinica

Urad

- 
- 6. Uređenje terena oko objekta predvidjeti u skladu sa očuvanim **tradicionalnim rješenjima** u okviru istorijskog naselja Dobrota;
 - 7. Za potrebe vizuelne sanacije prostora, na svim slobodnim površinama predmetne parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja, u skladu sa karakteristikama zatećene vegetacije na predmetnom prostoru i neposrednoj okolini.

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 ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-14124 od 26.10.2020. godine, dostavljen 28.10.2020. godine i zaveden pod brojem UP-05-566/2020, za izdavanje Konzervatorskih uslova za izgradnju turističkog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 2118 KO Dobrota I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, konstatiše sljedeće:

Predmetna katastarska parcela, nalazi se u južnom dijelu istorijskog naselja Dobrota, uz priobalni put i predstavlju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio Istorijskog naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu. Na predmetnoj parceli se nalazi stambeni objekat savremene gradnje sedamdesetih godina XX vijeka.

U neposrednoj okolini predmetne parcele, takođe se nalaze objekti savremene gradnje XX vijeka različitih gabarita, spratnosti i arhitektonskog izraza.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru predviđena je izgradnja maksimalne bruto građevinske površine cca 1.868 m², maksimalne spratnosti P+2+Pk.

◆ Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene **MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU.**

Shodno Mišljenu br. UP-05-566/2020 koje je izdala Uprava za zaštitu kulturnih dobara, ocijenjeno je da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kt.parc. 525/2 KO Dobrota I u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja 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.

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



Dostaviti:

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



PRILOG SITUACIJA RAZMJERA 1:250