



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 08-332/23-10292/9

Podgorica, 23.07.2024. godine

SLAVEN MILIĆ

PODGORICA
Ul. Moskovska 79/26

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-10292/8 od 06.06.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene D1-T1 na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 446/1 KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), opština Kotor.

MINISTAR
Janko Odović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direktorat za inspekcijski nadzor
- a/a

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1.	08-332/23-10292/8		Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 4/23) i podnijetog zahtjeva od strane Slavena Milića iz Podgorice , izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za izgradnju objekta namjene D1-T1 na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 446/1 KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), opština Kotor.		
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Slaven Milić	
6.	POSTOJEĆE STANJE		
	Prema listu nepokretnosti 312 na katastarskoj parceli br. 446/1 KO Orahovac I, opština Kotor, nisu evidentirani objekti.		
7.	PLANIRANO STANJE		
7.1	Namjena parcele odnosno lokacije		
	Namjena predmetne lokacije je turizam D1-T1 (nova gradnja unutar naselja). Pod terminom turizam se podrazumjevaju objekti turizma i ugostiteljstva. Moguć je smještaj objekata iz grupe hoteli (osim motela), hotel&resort i vila, ili kombinacije navedenih, uz primjenu pravila za T1 zonu. Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a Urbanističko-tehnički Uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, izjašnjava se o potrebi sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu u skladu sa Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.		
7.2	Pravila parcelacije		
	Uslovi parcelacije i regulacije Lokacija za izgradnju se sastoji od kat.parcele br. 446/1 KO Orahovac I, opština Kotor, površine 6837 m ² . Dio lokacije je u obalnom odmaku 0-100m, dio lokacije je u obalnom odmaku 100-1000m van cezure, namjene turizam D1/T1. Urbanistički indeksi (za obalni odmak 0-100m i za obalni odmak 100-1000m) za namjenu T1 (nova gradnja unutar naselja) su:		

- indeks zauzetosti <50%
- indeks izgrađenosti <2
- spratnost P+2+Pk
- prirodne površine >20%

Zelenilo za turizam (hoteli) i turističkih naselja iznosi 30-40%.

Vertikalni gabariti

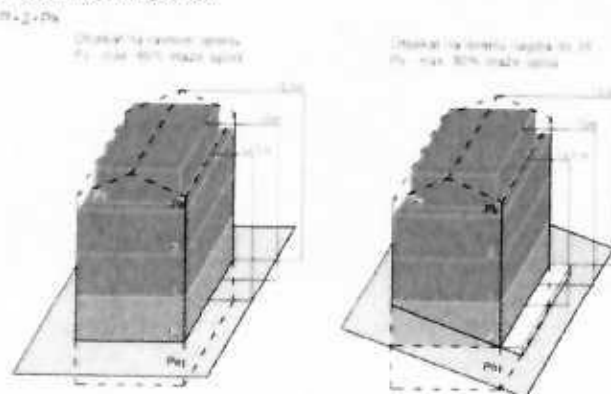
Za spratnost P+2+Pk, maksimalna visina novih objekata je tri etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suterena + 2. etaže ili prizemlje +2. etaže.

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. Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili 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. Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova. Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. Povučena etaža može se koristiti gdje je naznačena spratnost sa Pk.

Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara, a do sljemena 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.

Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.



Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih 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.

Spratne 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.

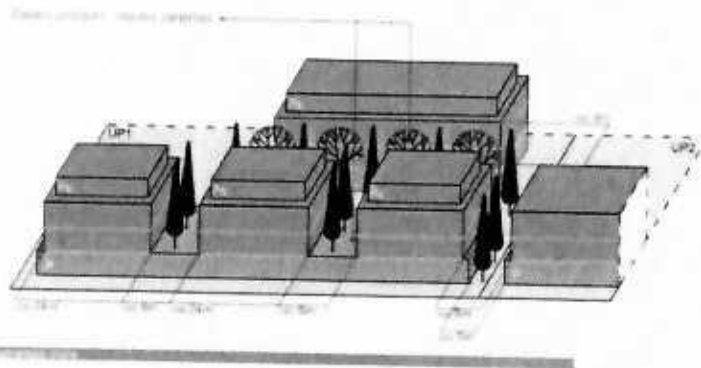
Horizontalni gabariti

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 mogućnošću 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 riješeni 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.



Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona).

Lokacija za gradnju može biti:

- dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela.

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

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

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.

Predmetna lokacija sastoji se od katastarske parcele br. 446/1 KO Orahovac I, čija površina iznosi 6837 m².

7.3 **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene; Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora i/ili trase.

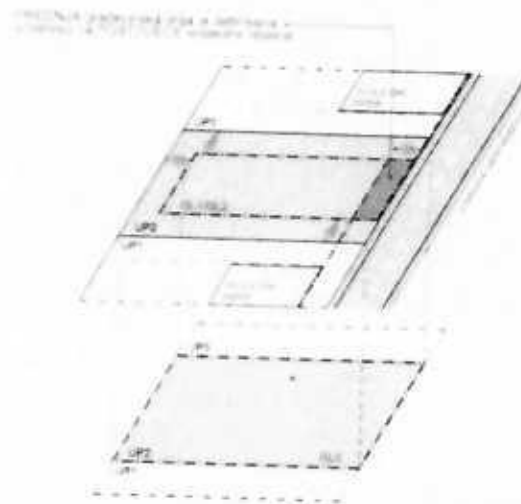
Građevinska linija

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 orijentisana 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 dijelove 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.

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.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Najmanja udaljenost u slučajevima interpolacije na potezima povijesnog urbaniteta, isključivo na područjima povijesnih sredina Kotora i Perasta, u već izgrađenim dijelovima i prilikom interpolacija u postojećoj strukturi, gdje se objekti mogu prisloniti uz regulacijski pravac, pa istaknuti dijelovi objekata ne smiju ulaziti u gabarit kolovoza, te ako se i planiraju trebaju biti na visini od najmanje 4,5 m iznad kote javne saobraćajnice (javnog prostora).

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju 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;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju 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 aerozagadenja 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;
- 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;

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore” br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18).

*Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta kriterijumima namjene površina elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6 Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovesti u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.
Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

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

Seizmičke i seizmotektonske karakteristike

Na osnovu broja i intenziteta zemljotresa u široj zoni Opštine Kotor kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se obuhvat PUP-a Kotora nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti, koja je dominantno vezana za bliska žarišta sa visokim seizmogenim potencijalom, kao što su zone Herceg-Novog, Budva-Brajići, Bar i Ulcinj. Takođe napominjemo da se veliki zemljotres dogodio 1979.god. sa magnitudom 7.0 jedinica Rihterove skale koji je izazvao katastrofalna razaranja sa intenzitetom od IX stepeni Merkalijeve skale na cijelom Crnogorskom primorju, na dužini od preko 100 km. Evidentan je negativan uticaj ovog zemljotresa na razvoj opštine do današnjeg dana.

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotora je lociran u zoni IX stepena MCS skale¹. 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).

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1 NA.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **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 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG», br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)
- Pravilnici:
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“ br 20/71, 23/71)

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Klima i reljef

Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. To je umjereno topla kišna klima sa vrelim ljetima i izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura vazduha najhladnijeg mjeseca u Kotoru je veća od -3°C , a manja od 18°C . Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C . Srednja godišnja temperatura vazduha je u arealu od oko 14°C , minimalna $\approx 5,7^{\circ}\text{C}$, maksimalna $27,3^{\circ}\text{C}$, a srednja statistička $15,6^{\circ}\text{C}$.

Prosječan broj tropskih dana sa temperaturom $T_{\text{max}} \geq 30^{\circ}\text{C}$ je 16 u avgustu, a 42 u toku godine. Prosječan broj dana sa mrazom sa temperaturom $T_{\text{min}}(8/10)$ je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost $t > 8/10$) je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost $< 2/10$) 18, a najmanji u februaru i decembru 1.

Prema srednjoj godišnjoj oblačnosti Kotor pripada arealu od 55%. Prema srednjoj maksimalnoj visini sniježnog pokrivača okolina Kotora je od 0 u niziji pa do 120 dana na visokim planinama. Snijeg i sniježni pokrivač na području Kotora je rijetka pojava.

Prema srednjoj godišnjoj dužini sisanja sunca Kotor pripada arealu od 1800 h/godišnje. Iako je obdanica najduža u junu mjesecu (prosječna dužina dana je 15,2 sati) ukupan broj sati sisanja sunca je najveći u julu, prosječno 292h, odnosno prosječno 10,9h/dnevno. Izraženo u relativnim vrijednostima u julu 73% dužine dana je sunčano. Najmanja dužina trajanja osunčavanja je u decembru od prosječno 35% dužine dana, odnosno prosječno 3,2 h/dnevno. Srednja relativna vlažnost vazduha u okolini Kotora je 80%.

Brzine vjetra u Bokokotorskom zalivu su najzastupljenije od 1 do 3 m/s, a uzultantni vjetar je sjeveroistočni. U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska, koji je niži u toku ljetnjeg perioda, a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i suv sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka. Jugo – je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vjetrova, može se izdvojiti sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju i seizmologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

9. **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Zaštita vazduha

Analizom postojećeg stanja segmenata životne sredine ustanovljeno je da lokalno zagađenje u najvećoj mjeri potiče od saobraćaja. On je najdinamičniji u ljetnjoj sezoni i nepovoljni efekti se mogu osjetiti na malom prostoru uz frekventne saobraćajnice i u gradskim jezgrima. Ipak je prisustvo zagađivača ispod zakonom propisanih normi, odnosno vazduh u Kotoru je dobrog kvaliteta, sa izuzetkom kotorske Rive i to samo u špicu turističke sezone. Kako bi se kontinuirano pratila slika stanja i kvaliteta vazduha na području opštine potrebno je uspostaviti sistem mjernih stanica za praćenje kvaliteta vazduha, kao i bazu podataka o praćenju kvaliteta i to kao dio integrisanog sistema praćenja stanja i kvaliteta svih segmenata životne sredine.

Zaštita i unapređenje zemljišta

Na području opštine Kotor, Ministarstvo za zaštitu životne sredine je sprovelo program ispitivanja štetnih materija na lokacijama koje su najviše izložene zagađivanju. Analizirano je zemljište na 10 lokacija, čiji rezultati pokazuju da je zagađenost zemljišta u granicama dozvoljenog, izuzev prostora pored manjih komunalnih deponija i u blizini najprometnijih saobraćajnica.

- Planom su predviđena rješenja kojim je sprečeno zauzimanje plodnih zemljišta za širenje gradskih naselja, izgradnju stambenih i turističkih kompleksa;
- Planom su predviđena rješenja kojim je se ograničava zauzimanje i uništavanje plodnih zemljišta majdanima kamena i sl.;
- Predviđene su mjere za sprečavanje vodne erozije zemljišta na velikim prostorima, a naročito na području gdje je visok nivo padavina, veliki nagibi i erodibilna podloga.

Zaštita voda

U većem dijelu godine (8-9 mjeseci) lokalna izvorišta na području Opštine su dovoljne izdašnosti i dobrog kvaliteta vode za piće. Međutim, stanje infrastrukturnih objekata i uređaja za vodosnabdijevanje, koji su najvećim dijelom izgrađeni prije 30-40 godina, je, uglavnom, nezadovoljavajuće, što prouzrokuje gubitak velikih količina vode u sistemima. Pored toga, u Kotoru, već nekoliko decenija, postoji prirodni fenomen, povlačenja izvorišta Škurda, što prouzrokuje ulivanje morske vode u sistem za vodosnabdijevanje. Ova pojava je u zimskom periodu kratkotrajna, ali je posebno izražena u ljetnjem periodu, naročito kod dužih sušnih perioda, kada prouzrokuje velike probleme stanovništvu i ukupnoj komunalnoj infrastrukturi. Priključivanjem kotorskog vodovodnog sistema na izgrađeni sistem Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje, avgusta 2010. godine, stvoreni su uslovi za obezbjeđenje nedostajućih količina vode dobrog kvaliteta, u kritičnom ljetnjem periodu. U cilju osiguranja kvalitetne i sanitarno ispravne vode za piće, na svim lokalnim izvorištima ugrađena je adekvatna oprema za kontrolisano hlorisanje, a formirane su i sanitarne zone, što će uz planiranu obnovu i sanaciju sistema vodosnabdijevanja, omogućiti lokalnom stanovništvu, posjetiocima i turistima redovno snabdjevanje vodom dobrog kvaliteta.

Zaštita od buke

Ispitivanja zagađenja bukom u Crnoj Gori vrše se u kontinuitetu od 2004. godine, ali u Informaciji o stanju životne sredine nema podataka o zagađenju bukom na konkretnim lokacijama u opštini Kotor. Međutim, evidentno je, tokom ljetnje sezone u posljednjih nekoliko godina, da je nivo buke ispred ugostiteljskih objekata i na plažama, u skoro svim primorskim opštinama, prelazio maksimalno dozvoljene granice.

Zaštita i očuvanje kvaliteta mora

Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intezitet urbanizacije i privrednih aktivnosti koncentrisao u uskoj priobalnoj zoni, time je i more recipijent svih dešavanja, a posebno zagađenja. U nastavku su date mjere zaštite i očuvanja kvaliteta mora. Imajući u vidu faktore

ranjivosti morskog akvatorija i kriterijume održivog urbanog razvoja, planiranim rješenjima se smanjuje pritisak na obalno područje i morski akvatorijum i uvode rješenja koja će na dalji rok doprinijeti očuvanju kvaliteta mora. U tom smislu predviđena su odgovarajuća rješenja u domenu namjene površina, izgradnje, saobraćaja, i infrastrukturne opremljenosti.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina.

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, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.

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

U grafičkom prilogu 08b1 Plan područja Kotora - mjere zaštite - preklap sa planiranim građevinskim površinama, predmetna lokacija, odnosno katastarska parcela broj 446/1 KO Orahovac I, planirane su u okviru površina Građevinskog zemljišta, sa *Mjerama V* – prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine

Mjere V - prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine

Najveći dio površine područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda koje okružuju zaliv. Padine su dio zaštićenog područja sve do linije horizonta. Ova zona predstavlja prirodni pejzaž raznolikog karaktera, od sasvim stjenovitog (iznad Dobrote Ljute i Orahovca), preko brda pokrivenih niskom vegetacijom (Perast), do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Vrmac).

Ovaj prostor u velikoj mjeri zadržao je odlike iskonskog pejzaža i karakterišu ga minimalne antropogene intervencije.

- Očuvati morfologiju prostora
- Očuvati autohtonu samoniklu vegetaciju
- Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, tvrđave, ruralne cjeline, crkvene i stambene objekte, i dr.) očuvati, obnoviti i revitalizovati u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima. Arhitektonski objekti mogu se prenamjeniti za savremenu funkciju koja neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim karakteristikama i vrijednostima.

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja

	opavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjena pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore”, br. 48/13 i 44/15)
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore”, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore”, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.07b2 – <i>Hidrotehnička infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu 07b4 - Planirana saobraćajna mreža i prema uslovima nadležnog organa. Prema aktu Uprave za saobraćaj broj: 04-5169/2 od 16.04.2024. godine pristup magistralnom putu M-1 dionica Lipci – Kotor obezbjeđuje se preko katastrskih parcela br. 446/4 i 445 (shodno listu nepokretnosti br. 312 u svojini Slavena Milića) KO Orahovac I na kojima postoji saobraćajni priključak koji je neophodno koristiti za budući objekat.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati: <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br 40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio kordora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br 33/14)

-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme (Služb. list CG, br 41/15)

-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje opredeljenih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (Služb. list CG, br 59/15)

-Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (Služb. list CG, br 52/14)

Agenција za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu

-sajta na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije (<http://www.ekip.me/regulativa/>)

-sajta na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture (<http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.htm> kao

- adresu web portala (<http://ekinfrastruktura.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

Prema grafičkom prilogu br.07b3 – *Planirana telekomunikaciona infrastruktura*

18. **POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

Geološka građa

Područje Opštine Kotor odlikuje se veoma složenom geološkom građom i tektonskim sklopom. Zaliv Boka Kotorske je reljefno najstroženiji dio crnogorskog primorja. Smatra se da je složen oblik zaliva nastao najverovatnije denudacijom i fluvijalnom erozijom na flišu u doba miocena i pliocena. Strme obale zaliva izgrađene su od krečnjaka, dok su blago nagnute obale (Škaljari, Risan, Morinj, kao i Grbaljsko i Mrčevo polje) izgrađene od fliša. Generalno gledano, u građi tla učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci gornjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave

Ovi procesi se aktiviraju kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području je uočen čitav niz takvih procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija. Erozijski je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozijski se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, morskou eroziju, glacijalnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom.

Generalno gledano, na teritoriji opštine su definisane zone umjerene i jake erozije, kao i zone plavljenja. Zone umjerene erozije zastupljene su u planinskom zaleđu: u području Krivošija i Ledenica i Gornjeg Grblja, a zone jake erozije u brdskom zaljeđu Risna i Morinja i u manjem obimu u brdskom pojasu Grbaljskog polja. Ovdje se uglavnom radi o fluvijalnoj i eolskoj eroziji. Područje podložno plavljenju je jedina veća ravnica opštine – Grbaljsko i Mrčevo polje, koja je ujedno ispresjecana brojnim povremenim i stalnim vodotokovima.

Hidrološke karakteristike

Hidrogeološke karakteristike terena uslovljene su relativno složenom geološkom građom i tektonskim odnosima u terenima opštine Kotor. Generalno, dominantno obilježje ovog terena je izostanak velikih površinskih tokova. Rezultat je to značajne rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na području opštine Kotor. To su tereni gdje padavine

direktno poniru u podzemlje, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Smjer toka podzemne vode u ovim sedimentima uslovljen je odnosom vodopropusnih karbonatnih stijena, te vodonepropusnih klastičnih stijena-prije svega flišnih sedimentata, kao i uticajem mora kao erozionog bazisa. Na teritoriji Kotora iz kraških izdani (akfifera) dreniraju se najveće količine kraških voda Crnogorskog primorja. To je rezultat, kao što je već navedeno, velikih padavina u prostranim slivovima, kao i razvijeni sistem kraških pukotina i kavemi u karbonatnim stijenama. Pri tome treba navesti da se slivovi značajnih hidrogeoloških pojava na teritoriji opštine Kotor nalaze dobrim dijelom i na teritorijama drugih opština (Cetinje, Nikšić..).

Do sada izvedena opsežna geološka i hidrogeološka istraživanja rezultirala su saznanjima o kretanju podzemni voda u ovom području. Takođe je utvrđeno da u sušnom period godine, pri niskim pijezometarskim pritiscima u vodonosniku morska voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje bočatna (zaslanjena).

Na području Budvansko-barske zone javlja se niz povremenih i stalnih izvora na kontaktima propusnih i nepropusnih stijena u priobalnom području. Karakteristika Kotorskog i Risanskog zaliva su podvodni izvori („vrulje“), od kojih su najznačajniji Sopot kod Risna i Gurdić kod zidina Starog Kotora. Uz njih od značajnih hidrogeoloških pojava treba napomenuti vrele: Škurde u Kotoru, Ljute kod Orahovca, Risansku spilju i Morinjske izvore.

Površinske vode

Crnogorsko primorje generalno, pa i prostor opštine Kotor, reljefno predstavlja uzan prostor siromašan površinskim vodama – tekućim i stajaćim . Osnovni razlog nedostatka većih vodotoka je značajna rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimentata na ovom području. To su tereni gdje padavine direktno poniru u geološki medij, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Riječna mreža je prilagođena konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Tokovi su kratki i po pravilu bujični, sa većim vodama tokom kišne sezone, a sa deficitom vode u ljetnoj sezoni. Uglavnom, sva riječna korita u toku ljeta presuše. Kvantitativnih praćenje promjena režima površinskih tokova u području Crnogorskog primorja ima veoma malo, a na prostoru Kotora ih praktično nije ni bilo. Najznačajniji tokovi su Škurda kod Kotora i Spila kod Risna. Osim ovih tokova javlja se relativno veliki broj bujičnih vodotoka na teritoriji opštine, što kao posljedicu ima ugroženost okoline od plavljenja i erozije. Neki od ovih tokova su regulisani, uglavnom u dijelu koji prolazi kroz urbano tkivo (donji tok).

Vodotoci koji mogu biti uzrok poplava

Područje Kotora može biti ugroženo od bujičnih tokova, od kojih su neki relativno kratki i ulivaju se neposredno u more, a plave relativno uzane doline. Pored toga ovo područje je ugroženo i od podzemnih voda koje, pogotovo pod usporom plime ugrožavaju teren i do kote 7 mnm. Često, tokom obilnih padavina, u samom Kotoru, dolazi do plavljenja. Kotorska Riva, Trg od oružja, Gurdić, kao i još par lokacija u Starom gradu, poplavljene su kao posljedica obilnih padavina, naglog porasta količina ističućih podzemnih voda na potezu Gurdić-Škurda, kao i podizanja nivoa mora. Ova vrsta specifičnih poplava može biti izražen problem u budućnosti, uslijed predviđene scenarija klimatskih promjena. Zbog specifičnih uslova ove urbane sredine, nema tehničkih mogućnosti da se problem riješi sprječavanjem dotoka voda, već se mora tražiti način da se vode brže odvede sa površina koje plave.

Bujični kanali

U Kotorskoj opštini ima dosta bujičnih kanala koji moraju biti kontinuirano i kvalitetno održavani i zaštićeni. Možemo ih podijeliti na one iznad magistralnog puta i na bujične potoke ispod magistralnog puta.

Pedološke karakteristike

Kao posljedica vrlo složenog geološkog sastava, litološke osnove, klime i reljefa, u priobalnom pojasu i njegovom planinskom zaljeđu formiralo se nekoliko tipova zemljišta, među kojima

dominiraju: rendzine, antropogena tla, crvenice, smeđa tla na vapnencu i flišu, crnice i antropogena tla.

Brdsko-planinsko područje izgrađeno je od karstificiranih vapnenaca i dolomita. Ogoljeno je u geološkoj prošlosti uslijed otapanja debelih naslaga leda. Na taj način nastale bujice ispirale su i odnosile stari zemljišni pokrivač, koji je ostao sačuvan samo u pukotinama, džepovima i udubljenjima. Novije ogoljavanje kraškom erozijom takođe je uticalo na zemljišni pokrivač, koji je nestao poniranjem, a djelimično se zadržao u pećinama.

Pogodnost za urbanizaciju

Karta pogodnosti terena za urbanizaciju predstavlja završni dokument elaborata seizmičke reonizacije. Glavni kriterijumi za formiranje stepena pogodnosti zone za urbanizaciju bili su:

- Nagib terena;
- Dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode;
- Stabilnost terena;
- Nosivost terena;
- Seizmičnost.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	Kat.parcela br. 446/1 KO Orahovac I
Površina urbanističke parcele (m ²)	6837 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	<50%
Maksimalni indeks izgrađenosti	<2
Ukupna Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	
Spratnost	P+2+Pk
Maksimalna visinska kota objekta	Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara a do sljemena 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

Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Broj parking mjesta 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:

- Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);
- Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);
- Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);
- Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);
- Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);

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

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

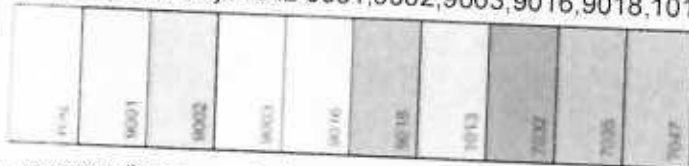
Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti 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.

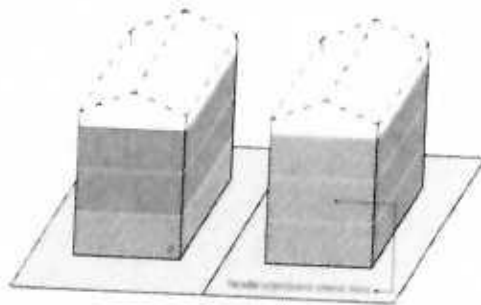
Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

- preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047.



- preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.



Uslovi za unapređenje energetske efikasnost

Energetska efikasnost

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača 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. Energetski efikasnija privreda ima pozitivan uticaj na ekonomski rast i otvaranje novih radnih mesta. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

Obnovljivi izvori energije

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Cjelokupno Crnogorsko primorje a samim tim i prostor opštine Kotor spada u red područja sa vrlo povoljnim parametrima sunčevog zračenja sa prosječnom godišnjom insolacijom od 1350 kWh/kWp.

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 grmljavinom, 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 sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:

- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji 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 prodor 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 prodor 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 korišćenje sunčeve energije i dr.

-Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

-Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikoroziivnoj 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 pomoću 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 prihvat svjetla.

Fotonaponski sistemi

Primjena fotonaponskih sistema omogućava racionalno korišćenje neiscrpnog resursa - Sunčeve energije. Fotonaponske sisteme je potrebno dimenzionisati u skladu sa prostornim mogućnostima kao i energetskim potrebama objekta na čijem krovu se vrši instalacija. U svim slučajevima, potrebno je razmotriti ekonomsku i funkcionalnu opravdanost korišćenja sistema za skladištenje energije. U slučaju montaže fotonaponskog sistema na zemlji a sve u skladu sa odredbama Zakonom o energetici, neophodno je voditi računa da zemljište ima slabu upotrebnu vrijednost - neobrađivo zemljište, kosi tereni, mjesta odlaganja šljake ili nekog drugog otpada, močvare što je u skladu sa principima održivog razvoja.

Savremene tehnologije - Solarni krovovi

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH
USLOVA:

Tijana Savić Femić
Nataša Đuknić

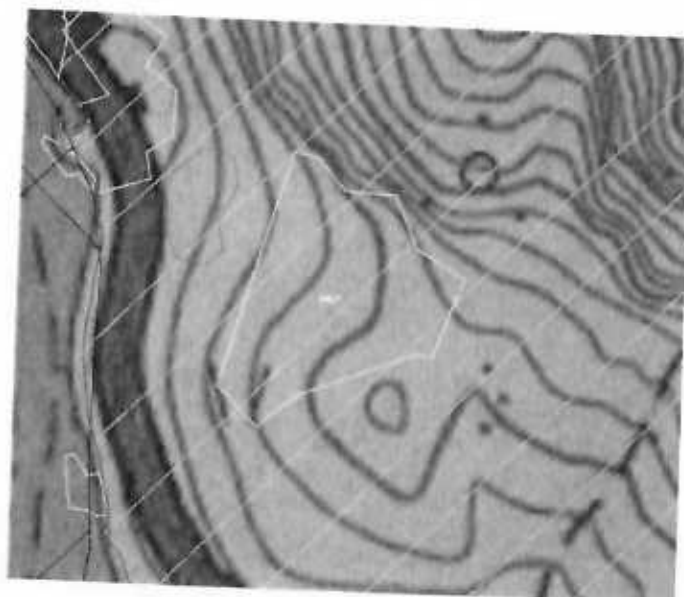
MINISTAR



Janko Odović

PRILOZI

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Kotor broj: 1730 od 29.04.2024. godine;
- akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: UP/I-05-243/2024-3 od 18.04.2024. godine;
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-1355/2 od 18.04.2024. godine;
- akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj: UP/I br.: 1606-341/24-822 od 12.04.2024. godine i
- akt Uprave za saobraćaj broj: 04-5169/2 od 16.04.2024. godine.



LEGENDA

- DRŽAVNA GRANIČA
- GRANIČA OPŠTINE KOTOR
- GRANIČA OBUHVATA PUP-a
- GRANIČA MORSKOG DOBRA
- ▬ GRANIČA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBAJNA LINIJA
- POLJOPRIVREDNE OBRADIVE PLOVINE
- OSTALE PRIRODNE PLOVINE
- ŠUME
- ▨ PLOVINA UNUTRASNJIH MORSKIH VODA
- ▩ PLOVINA TERITORIJALOG MORA
- PLOVINE KOPNENIH VODA (RJEKE I BUKVNI TOKOVI)

KULTURNA DOBRA

- STARI GRAD
- CIVILNA ARHITEKTURA
- SAKRALNA ARHITEKTURA
- PORTIKACIONA ARHITEKTURA

PRIRODNA BAŠTINA

- NACIONALNI PARK LOVCEN

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

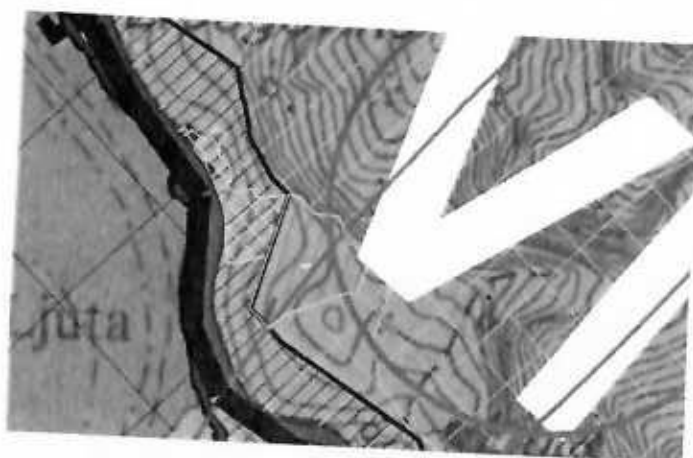
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
- LOKALNI PUT



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR




 TRAJNA URBENIČKA <small>IZ OBLASTI URBANISTIČKOG PLANIRANJA</small>	MINISTARSTVO URBANISTIČKOG PLANIRANJA I TURIZMA RJE KOTOR
URBANISTIČKI PLANIRANJE URBANISTIČKI PLANIRANJE URBANISTIČKI PLANIRANJE	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
PUNOIMENSKI IMENSKI IMENSKI	1:25000 06a



PLAN PREDJELA

- Područja karaktera predjela
- Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli
- Izuzetno vrijedni predjeli - kulturni pejzaž
- Izuzetno vrijedni agrikulturni predjeli
- Urbano zelenilo
- Sportsko rekreativne površine
- Tačke i potezi značajni za panoramske vrijednosti predjela
- Zeleni kondori (uz saobraćajne pravce, Lungo mare)
- Vizuelne ose

SANACIJA

- Oštećeno tlo erozijom - biološka rekultivacija
- Oštećeni prirodni i kulturni pejzaž
- CEZURA FLEKSIBILNO
- CEZURA STROGO

OPŠTA NAMJENA PROSTORA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA

- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE, OBJEKATA
- POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ŠUME
- ZAŠTICENA PODRUČJA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH P



- **Zaštićena područja**
 1. Sastojina lovora i oleandra iznad vrela Šopot kod Rišna
 2. Prirodni rezervat kraških vrela rijeke Škurde i male Škurde

Potencijalna zaštićena prirodna područja

Park prirode
I Orjen
II Vrmac

Spomenici prirode
III Mornjski zaliiv
IV Šume kestena i lovora (*Lauro-Castanetum sativae*) na Kostanjci
V Šume kestena i lovora (*Lauro-Castanetum sativae*) na Stolivu
VI Kanjon rijeke Ljute

Zaštićeno područje u moru
VII Zona od Rta Trašte do Platamina

POTENCIJALNA ZAŠTIĆENA PRIRODNA PODRUČJA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
- EUROVELO 8
- ŽIČARA
- RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOVA
- MOST
- TUNEL

PREKOGRANIČNA SARADNJA

IZMEDJU OPŠTINA

KULturna DOBRA

- ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM VEZGRO)
- MEĐUNARODNI ZNAČAJ
- STARI GRAD
- CIVILNA ARHITEKTURA
- SAKRALNA ARHITEKTURA
- FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNUI
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

PRIRODNA BAŠTINA

NACIONALNI PARK LOVCEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

- ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO
- ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
- ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI
- ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
- OSTALE TURISTIČKE ZONE

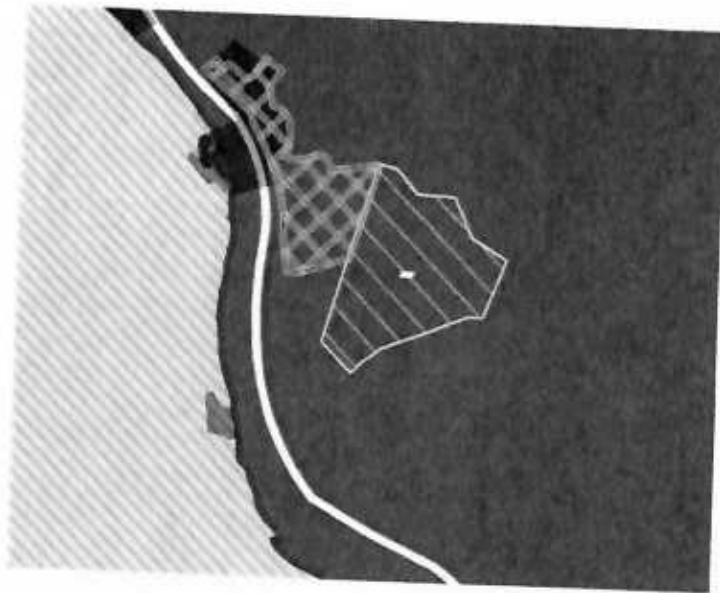


PROSTORNO URBANISTICKI PLAN OPŠTINE KOTOR













 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODZIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>Ulica Friderika Šengela 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
<small>Ulica Kralja Petra I, 81000 Podgorica, Crna Gora</small> David Dot Arch / Mladen Krieko	PROSTORNO URBANISTICKI PLAN OPŠTINE KOTOR
URBANIZAM	<small>Ulica Kralja Petra I, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
PLAN PREDJELA	<small>Ulica Kralja Petra I, 81000 Podgorica, Crna Gora</small> 1:25000 07c













LEGENDA

-  SPALEVINDHO ZEMLJOTE
-  POVRINE ZA TURIZAM
-  POVRINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRINE OSTALE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POVRINE ZA PROMET
-  POVRINE ZA OBRADU, SAKLADU I SKLADISTENJE OTRADA
-  POVRINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KONCESSIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH BROIINA I POVRINE EKSPLOATACIONIH POLJA
-  POSTOJEĆA ROČNA STRUKTURA

MJERE - LEGENDA

-  Mjere I - Istarski gradovi
-  Mjere II - Istarska naselja duž obale uključujući i ugrađenu obalu
-  Mjere III - Dielovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom
-  Mjere IV - Kultivirana obradiva zemlja u okviru istarskih naselja
-  Mjere V - Prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine
-  **Granica Opštine Kotor**
-  **Prirodna i kulturno-istorijska područja Kotoru (svjetska baština)**
-  **Zaštićena ekološka Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotoru (Biosfer zona)**

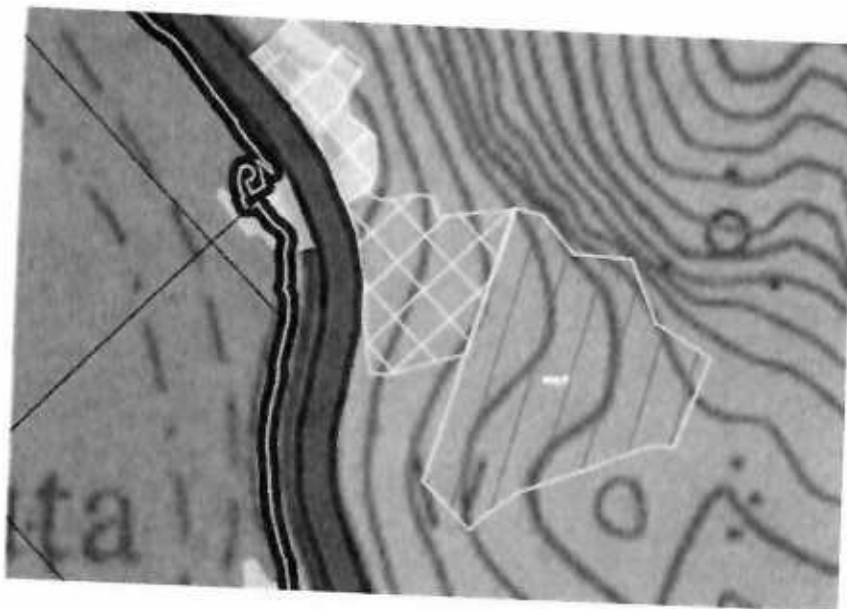


PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>Ulica Kralja Petra I, 81100 Podgorica, CG</small>
<small>Projekt izradio: Zavod za urbanizam i arhitekturu i prostorno planiranje, Podgorica</small> Čavlović Arh. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
<small>Uredbom Opštine Kotor broj 10/11 od 20. oktobra 2011. godine</small> URBANIZAM	
<small>Projekt izradio: Zavod za urbanizam i arhitekturu i prostorno planiranje, Podgorica</small> Područje Kotor - plan zaštite i uređenja u okviru prostornog uređenja	<small>Uredbom Opštine Kotor broj 10/11 od 20. oktobra 2011. godine</small> Mjerilo: 1:25000 Broj lista: 08b1





LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBLUVATA PUNJE
OBALNA LINIJA
- NAGELIJA
- PLOŠTINE ZA TURIZAM
- PLOŠTINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- PLOŠTINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- PLOŠTINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- PJEŠAČKE PLOŠTINE
- PLOŠTINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VOĐA
- PLOŠTINA TERITORIJALNOG MORA
- PLOŠTINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADISTENJE OTRACA
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEĐIŠTA MINERALNIH SIROVINA I PLOŠTINE EKSPLOATACIONIH POLA
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

PREKOGRANIČNA SARADNJA

- IZMEĐU OPŠTINA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
- ELROVELD 8
- ŽDARA
- RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA





LEGENDA

- DRŽAVNA GRANIČA
- GRANIČA OPŠTINE KOTOR
- GRANIČA OBIMNATA PLOŠTA
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE (KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA)
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT / REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE PROMENKA KULTURE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- POVRŠINE ZA OBRADU / SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROMINA / POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA PLOŠKA STRUKTURA

PREKOGRANIČNA SARADNJA

- IZMEĐU OPŠTINA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAONICA
- ALTERNATIVNA TRAGA BRZE SAOBRAĆAONICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAONICA
- EUROVELO B















HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABDEVANJE:

- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod
- Postojeći vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
- Planirani vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
- Postojeći vodovod koji se ukida
- Planirani vodovod koji se ukida
- Postojeći rezervoar
- Planirani rezervoar
- Postojeća crpna stanica
- Planirana crpna stanica





FEKALNA KANALIZACIJA:


- Postojeći kanalizacioni vod
- Postojeći kanalizacioni vod koji se ukida
- Planirani kanalizacioni vod
- Postojeća crpna stanica
- Planirana crpna stanica
- Postojeće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
- Planirana postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda




-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUIZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  MELODROM


LEGENDA AERODROMA TIVAT


-  1. PODRUČJE ZABRANJENE STROGO OGRANICENE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
-  2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANICENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
-  3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M S L. ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51.1 M M S L.
-  4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M S L. ZA OBJEKTE PREKO 51.1 M M S L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU.



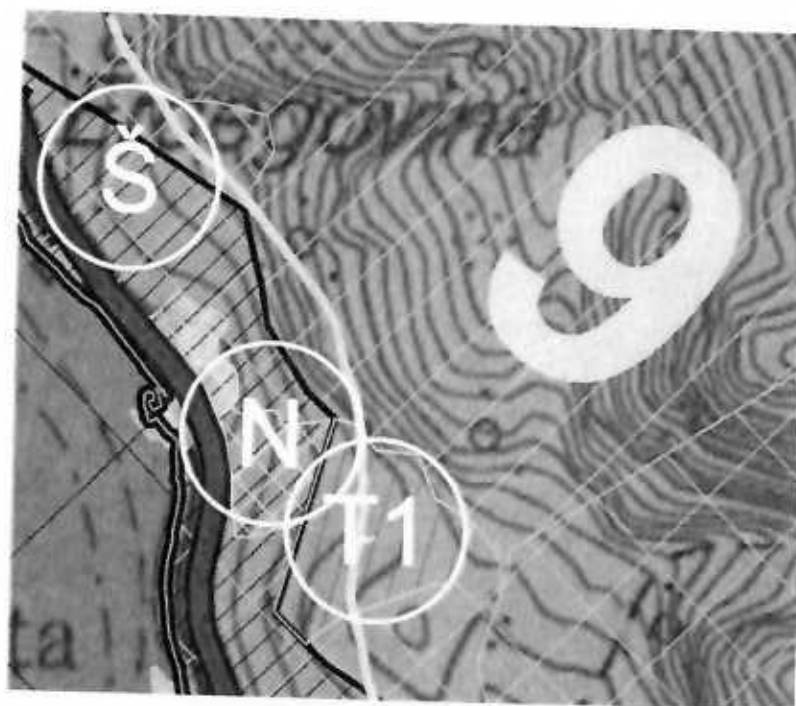
PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



























 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO DELOVOJNE PRAVDE I TURIZMA CRNE GORE
URED ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
PLANIRANA MELODROMNA INFRASTRUKTURA	MASTARSTVO DELOVOJNE PRAVDE I TURIZMA CRNE GORE
1:25000 07b2	
































LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
-  OBALNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM | VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
- | | | |
|---|--|---|
|  HOTELI |  TURISTIČKA NASELJA | |
|  ODMARALIŠTA I KAMPOVI |  ETNO SELA |  UGOSTITELJSTVO |
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
-  DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  ŠUME
-  ZAŠTIĆENA PODRUČJA
-  POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SPORT I REKREACIJA
-  GOLF TERENI




-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
 -  POVRŠINA MORSKOG DOBRA
 -  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
 -  POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
 -  POVRŠINE KOPNENIH VODA - RJEKE I BUJIČNI TOKOVI
 -  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
 -  PJEŠAČKE POVRŠINE
 -  STJENOVITA OBALA
 -  PLAŽE
 -  POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
 -  POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
 -  KONCESIONA PODRUČJA
 -  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
 -  LINIJA ODMAKA OD 100m PO PPPNOPCG
 -  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
 -  CEZURA FLEKSIBILNO
 -  CEZURA STROGO
 -  LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- PREKOGRANIČNA SARADNJA**
-  IZMEĐU OPŠTINA






KULTURNA DOBRA

-  ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)
-  MEDJUNARODNI ZNAČAJ
-  STARI GRAD
-  CIVILNA ARHITEKTURA
-  SAKRALNA ARHITEKTURA
-  FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
-  ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
-  ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

PRIRODNA BAŠTINA

-  NACIONALNI PARK LOVCEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

-  D1 ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO
-  D2 ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
-  D3 ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAJENI TURISTIČKI PREDJELI
-  D4 ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
-  D5 OSTALE TURISTIČKE ZONE

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
- 2 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDJENIH PRAVA
- 3 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA



- 1 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
- 4 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
- 5 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
- 6 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- 7 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITYET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITYET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE BEZ ADAPTACIJE
- 10 USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
- EUROVELO 8
- ŽIČARA

- RASKRSCJE PUTEVA U DVA NIVOA
- MOST
- TUNEL
- PLOVNI PUT
- MEĐUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- MARINA
- SIDRIŠTE
- KRUIZER TERMINAL
- TRAJEKT
- SVJETIONIK
- GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

- 1 PODRUČJE ZABRANJENE STROGO OGRANIČENE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
- 2 PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
- 3 PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51,1 M M S.L. ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51,1 M M S.L.
- 4 PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51,1 M M S.L. ZA OBJEKTE PREKO 51,1 M M S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU



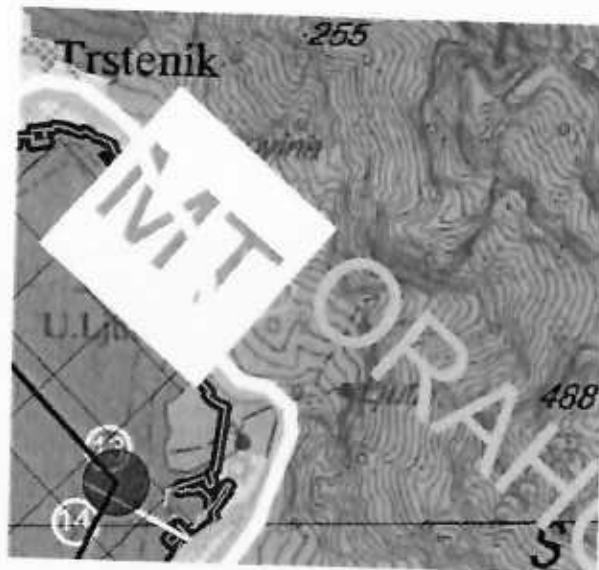


PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODGOVORNOSTI CRNA GORA Dr. Antunović ulica 16, 81000 Podgorica, Crna Gora
DR. DINKO P. MILOŠEVIĆ	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
URBANIZAM	
PLANSKI IZVORNIK	1:25000 07a
















LEGENDA

- OPZAVNA GRANICA
 - GRANICA OPŠTINE KOTOP
 - GRANICA OBUHVATA PUP-a
 - OBALNA LINIJA
 - NASELJA
 - PLOVRSINE ZA TURIZAM
 - PLOVRSINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
 - PLOVRSINE ZA OŠTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
 - PLOVRSINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
 - SPORT I REKREACIJA
 - GOLFTERENI
 - PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
 - PLESACKE PLOVRSINE
 - PLOVRSINA UNUTRASNJIH MORSKIH VOĐA
 - PLOVRSINA TERITORIJALOG MORA
 - PLOVRSINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADISTENJE OTPADA
 - KONCESIONA PODRUČJA
 - LEĐIŠTA MINERALNIH SIROVINA I PLOVRSINE EKSPLOATACIONIH POLJA
 - POSTOJEĆA RIZIČKA STRUKTURA
- PREKOGRANIČNA SARADNJA**
- IZMEĐU OPŠTINA
- ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**
- AUTOPUT
 - BRZA SAOBRAĆAONICA
 - ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAONICE
 - MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
 - ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
 - REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
 - LOKALNI PUT
 - ALTERNATIVNA SAOBRAĆAONICA
 - EUROVELOŠ
 - ŽICARA
 - RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
 - MOST
 - TUNEL



-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

- 1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
- 2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOZAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
- 3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M S L
ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51.1 M M S L
- 4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M S L
ZA OBJEKTE PREKO 51.1 M M S L NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- TK podržani rod nereg reda - postrojenja elektronske komunikacione infrastrukture sa općinom kablornosa
- Baza stanica mobilne telefonije
- Planirani TK podržani rod nereg reda - planirana elektronske komunikacione infrastrukture sa općinom kablornosa
- Planirani baza stanica mobilne telefonije



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Pratelerske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Urednik: Doc. Dr. Arh. Mladen Krkić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
URBANIZAM	
PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	Šifra: 1:25000 Datum: 07b3





LEGENDA

- OPĆINA GRANIČA
 - GRANIČA OPŠTINE KOTOR
 - GRANIČA OBLIVATA PUNA
 - OBLIVATA PUNA
 - NADELA
 - PLOVINE ZA TURIZAM
 - PLOVINE ZA INDUSTRIJU I PROMISLO
 - PLOVINE ZA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBLASTI
 - PLOVINE ZA ODRŽIVOST I ZAŠTITU
 - SPORT I REKREACIJA
 - SOLI TERENI
 - PLOVINE ZA PROMETNU I KULTURNU
 - RIBARSKO PLOVINE
 - PLOVINE UNUTRAŠNJIH MORENIH VODA
 - PLOVINE TERITORIJALNOG MORA
 - PLOVINE ZA OBRADU ŽIVOTINJE I ISKADITELNE OTRADA
 - KONCEPCIJA PLOVINE
 - LEDOTA MINERALNIH IROVNIKA PLOVINE I EKSPLOATACIONE POLJA
 - POTPOBNA ROČNA STRUKTURA
 - POTPOBNA ČASTIČNA PLOVINA PLOVINE
 - MORSKI HABITAT
- PREKOGRAFIČNA SARADNJA**
- DREŽU OPŠTINA
- ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**
- AUTOPUT
 - BRZA SAOBRAĆAJNICA
 - ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
 - MAJESTRALNA SAOBRAĆAJNICA
 - ALTERNATIVNA MAJESTRALNA SAOBRAĆAJNICA
 - REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
 - LOKALNI PUT
 - ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
 - BUKOVELI
 - DOPRA
 - RAZNOSEPUTNA I OKA NIVELA
 - MOST
 - TUNEL
 - PLOVNI PUT
 - PLANIRANE POZICIE ZA INOZEMNE SAOBRAĆAJNICE
 - MEĐUNARODNA LUKA
 - LOKALNA LUKA
 - MARINA
 - DOKAZI
 - KRUIZER TERMINAL
 - TRAJEKT
 - ZVEJTONIK
 - BRANIONI POMORNI PREGAZI
 - HELIKOPTER

LEGENDA AERODROMA Tivat

- PLOVINE ZA INOZEMNE STRANICE I GRADNJE NEOPHODNA SAGLASNOST IZDAVA NA TEHNIČKI DOKUMENTACIJI ZA SVI OBJEKTI KOJI SE PLANIRAJU IZGRADITI U OVOJ ZONI
- PLOVINE ZA INOZEMNE STRANICE I GRADNJE NEOPHODNA SAGLASNOST IZDAVA NA TEHNIČKI DOKUMENTACIJI ZA SVI OBJEKTI KOJI SE PLANIRAJU IZGRADITI U OVOJ ZONI
- PLOVINE ZA INOZEMNE STRANICE I GRADNJE NEOPHODNA SAGLASNOST IZDAVA NA TEHNIČKI DOKUMENTACIJI ZA SVI OBJEKTI KOJI SE PLANIRAJU IZGRADITI U OVOJ ZONI
- PLOVINE ZA INOZEMNE STRANICE I GRADNJE NEOPHODNA SAGLASNOST IZDAVA NA TEHNIČKI DOKUMENTACIJI ZA SVI OBJEKTI KOJI SE PLANIRAJU IZGRADITI U OVOJ ZONI

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
- PLANIRANI ELEKTROVOD 400 kV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 400 kV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 110 kV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 110 kV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35 kV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 35 kV
- ELEKTROVOD 35 kV UKLONJEN

HIĐROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABDEVANJE

- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod
- Postojeći vodovod (seg. 100-Regionalni vodovod)
- Planirani vodovod (seg. 100-Regionalni vodovod)
- Postojeći kanalizacija
- Planirani kanalizacija
- Postojeća čista stanica
- Planirana čista stanica

FEKALNA KANALIZACIJA

- Postojeći kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod
- Postojeći kanalizacioni vod-1000
- Postojeća čista stanica
- Planirana čista stanica
- Postojeći postrojenje za predčišćavanje otpadnih voda
- Planirano postrojenje za predčišćavanje otpadnih voda

- Postojeći objekti za predčišćavanje otpadnih voda
- Planirani objekti za predčišćavanje otpadnih voda
- Postojeći objekti za predčišćavanje otpadnih voda
- Planirani objekti za predčišćavanje otpadnih voda





PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>Ulica Matije Gupca 11, 21000 Herceg Novi, Crna Gora</small>
Projekat: Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Projekat: URBANIZAM	
Projekat: SINTEZNA KARTA PLANIRANIH INFRASTRUKTURNIH MREŽA	Šifra projekta: 111/2018 Urednik: Miroslav M. Čučević Mastaba: 1:25000 Simbolika: 07b5





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-243/2024-3

14.05.2024

08-332/23-10292/6

18. april 2024. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine**

Poštovani,

Postupajući po vašem zahtjevu br. 08-332/23-10292/2, dostavljenom 12.04.2024. godine i zavedenom pod brojem UP/I-05-243/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 446/1 KO Orahovac, Opština Kotor, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“, op. pr. br. 95/20), obavještavamo vas da je ova Uprava već izdala **Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekata na lokaciji koju čini kat. parc. 446/1 KO Orahovac, Opština Kotor, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor**, br. UP/I-05-71/2021 od 09.10.2023. godine, izdato na osnovu ICOMOS-ovog tehničkog pregleda „Procjene uticaja na baštinu (Heritage Impact Assessment -HIA) Idejnog projekta novog hotela u Orahovcu, koji se tiče lokaliteta Svjetske baštine “Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora” od septembra 2022. Godine.

Navedeno Rješenje je sastavni dio Urbanističko-tehničkih uslova br. 03-333/20-15965 od 02. 02. 2021. godine, izdatih od strane Sekreterijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor.

**VD DIREKTORA
Balša Perović**

Balša Perović

Dostaviti:

- naslovu;
- u spise



Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
29.04.2024
08-332/23-10292/5

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj 03-D-1355/1

Podgorica, 18.04.2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1355/1 od 11.04.2024.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-10292/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskoj parceli br. 446/1 KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), opština Kotor, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)“ redni broj 12. Infrastrukturni projekti, kao i „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.


dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
23.04.2024
Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj

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

UP/I Br: 1606-341/24-822

Kotor, 12.04.2024. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG- opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"- opštinski propisi 060/22) i PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG", broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta namjene D1 - T1 na lokaciji koju čini kat. parc. 446/1 KO Orahovac I u zahvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG" br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
 - Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
 - Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

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

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

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/24-822 od 11.04.2024. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta namjene D1 - T1 na lokaciji koju čini kat. parc. 446/1 KO Orahovac I u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 08-332/23-10292/2 od 29.03.2024. godine.

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

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 3,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim taksama, naplaćena je.

Ovlašćeno službeno lice

Vladan Barović

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj: 04-5169/2.godine
Podgorica, 16.04.2024.godine

Adresa: IV Proleterske br 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

Pisarnica Ministarstvo prostornog
urbanizma i državne imovine

18.04.2024.

Broj	10292/2
Šifra	08-332/23

CRNA GORA
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA

PREDMET: Slaven Milić – katastarska parcela br. 446/1 KO Orahovac I

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma br.06-332/23-10292/2 od 29.03.2024.godine za potrebe Investitora **Milić Slavena**, zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 04-5169/1 od 10.04.2024.godine kojim se traži izdavanja saobraćajno tehničkih uslova za građenje objekta na katastarskoj parceli broj 446/1 KO Orahovac I, shono članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 17 Zakona o putevima (SL.List CG“ br. 82/20 i 140/22) konstatuje sljedeće:

Lokacija koju čini katastarska parcela 446/1 KO Orahovac I, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor Pristup magistralnom putu M-1 dionica Lipci - Kotor (kat. parc. broj 458 KO Orahovac I) obezbjeđuje preko katastarskih parcela 446/4 i 445 KO Orahovac I (koje su u vlasništvu podnosioca zahtjeva) na kojima postoji saobraćajni priključak koji je neophodno konstitiiti i za budući objekat.

Nikakvi radovi na magistralnom putu nijesu mogući.

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.grad

P. Poleksić

Ljubica Božović, dipl. inž.geod.

Ljubica Božović

DOSTAVLJENO:

-Naslovu x2

-U spise predmeta

-Arhivi

Direktor,
Radomir Vuksanović

Radomir Vuksanović



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

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

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

31.05.2024

CRNA GORA

U Kotoru,

28.04.24

Broj:

1730

08-332/23-10292/

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 08-332/23-10292/2 od 29.03.2024.god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 1559 od 17.04.2024. godine).

Poštovani,

Na Vaš zahtjev, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, dostavljamo Vam uslove neophodne za izradu tehničke dokumentacije.

Zainteresovano lice: Slaven Milić

Prilog: Projektno – tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

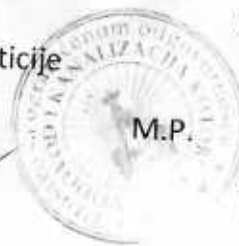
Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

Dragić Velemir

Izvršni Direktor

Marković Đuro



Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Crna Gora;
- Arhiva;



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

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

Broj: 1730/1

Kotor: 29.09.24

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko – tehničkih uslova br: 08-332/23-10292/2 od 29.03.2024. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 1559 od 17.04.2024. god.) izdat od strane “Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta namjene D1-T1, na lokaciji koju čini kat.parc. 446/1 KO Orahovac I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Predmetna parcela se nalaze u široj zoni sanitarne zaštite izvorišta „Cicanova kuća“ i zbog blizine istog neophodno je ispoštovati sledeće:
 - a. Atmosferske vode se moraju odvesti posebnim kanalima do mora;
 - b. Fekalne otpadne vode iz objekata moraju se prečistiti, a prečišćene ispustiti u zaliv kroz podmorski ispust (ne ispuštati u tlo);
2. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 3 bara.
3. Mjesto priključenja predvidjeti na vodovodni cjevovod koji je prikazan na skici u prilogu.
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
5. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
6. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
7. Na priključku, posle vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
8. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
9. Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta. U slučaju rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje postojećih objekata, pored navedenog potrebno je projektom prikazati položaj i dimenzije postojećeg priključka sa vodomjerom, kao i položaj i dimenzije novog priključka.
10. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

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

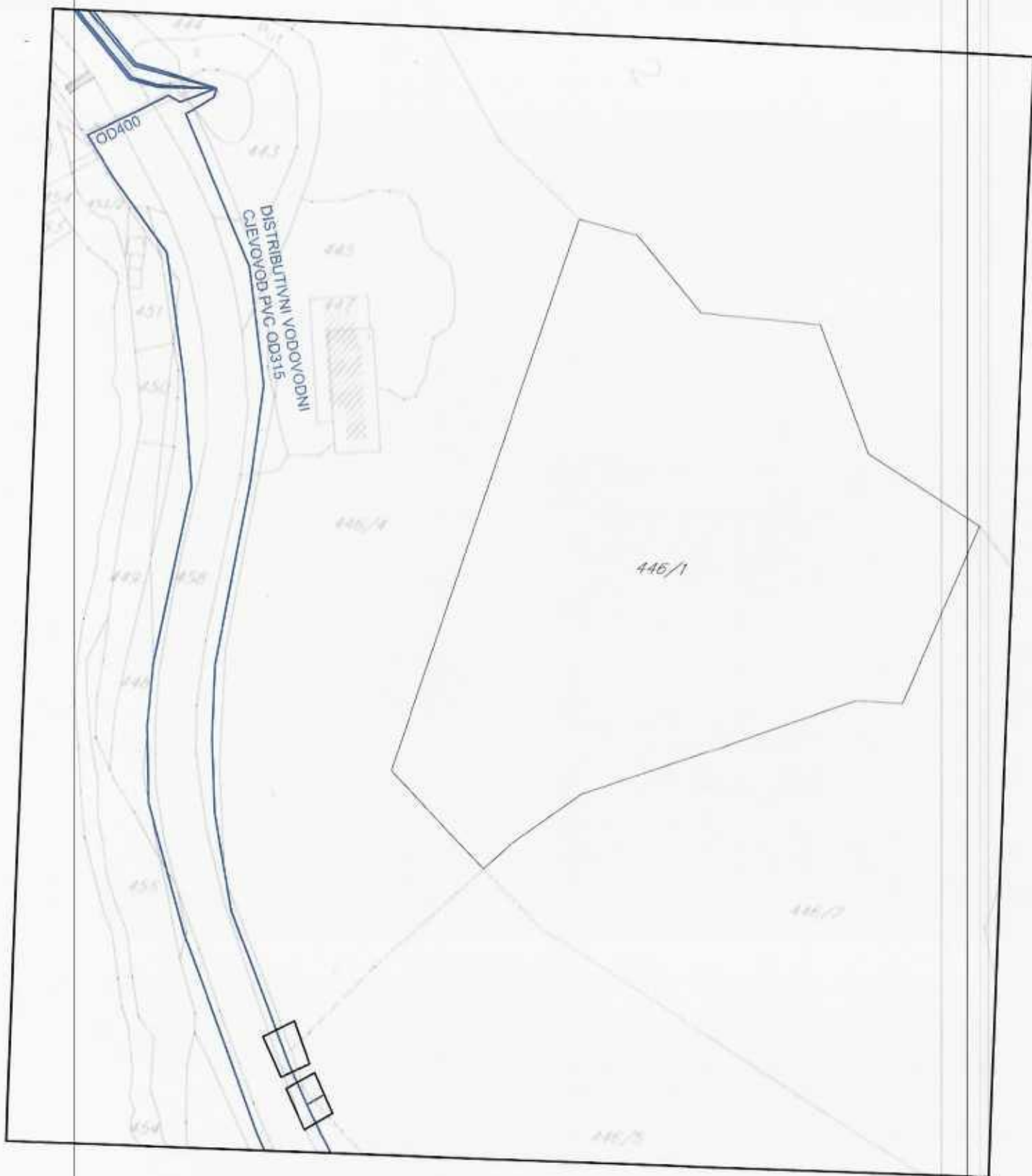
KANALIZACIJA

11. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
12. Predmetna parcela se nalaze u užoj zoni sanitarne zaštite izvorišta „Cicanova kuća“ i neophodno je ispoštovati sve uslove propisane pravilnikom za određivanje i održavanje zona sanitarne zaštite izvorišta.
13. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosfenske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
14. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

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

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



Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

[Signature]
Čavot Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

[Signature]
Dragić Veleimir



[Signature]
Izvršni Direktor

Marković Đuro

- DOSTAVLJENO:
- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore
 - Arhivi



Broj: UP/I-05-71/2021- 15

09.10.2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-15965 od 02.02. 2021.godine, dostavljen 08.02.2021.godine i zaveden pod brojem UP-05-71/2021-1, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu i ili Konzervatorskih uslova za izgradnju objekata na lokaciji koju čini kat. parc. 446/1 KO Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 446/1 KO Orahovac I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor

I

- U skladu Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora prilikom izrade projekta pridržavati se mjera propisanih „Procjenom uticaja na baštinu“;
- Funkcionalno rješenje predmetnih objekata razraditi bez promjene spoljnog izgleda prezentovanog i razmatranog u Procjeni uticaja na baštinu;
- Materijalizaciju predvidjeti tako da konačan izgled objekata ne odudara od 3D prikaza istog iz navedene Procjene uticaja na baštinu;
- Izraditi parterno uređenje oko objekata u skladu sa mjerama smanjenja negativnosti iz Procjene uticaja na baštinu, vodeći računa o zaštiti postojećeg zelenila oko putnog pojasa i oko objekata prilikom izgradnje.

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).
- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada, ili pravnog lica koje ima odgovarajuću

konzervatorsku licencu potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

- Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/20-15965 od 02.02. 2021. godine, dostavljen 08.02.2021. godine i zaveden pod brojem UP-05-71/2021-1, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka pojedinačne procjene uticaja na baštinu i ili Konzervatorskih uslova za izgradnju objekata na lokaciji koju čini kat. parc. 446/1 KO Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

Predmetna katastarska parcela se nalazi u južnom dijelu katastarske opštine Orahovac I i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Katastarska parcela br. 446/1 locirana je u okviru postora koji je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao **prirodni očuvani pejzaž u granicama Svjetske baštine**. Za predmetnu lokaciju je izrađena Procjena uticaja idejnog projekta za hotel Orahovac na kulturnu baštinu (HIA).

Dana 31.08. 2023. godine, Centar za Svjetsku baštinu je priložio ICOMOS-ov tehnički pregled „**Procjene uticaja na baštinu (Heritage Impact Assessment -HIA) Idejnog projekta novog hotela u Orahovcu, koji se tiče lokaliteta Svjetske baštine Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora**” od septembra 2022. godine (U daljem tekstu Procjena uticaja na baštinu).

Shodno navedenom ICOMOS-ovom tehničkom pregledu u opisu projekta se navodi: "Predloženi hotel bi imao 61 jedinicu, sa 51 parking mjestom u podrumu. Pristup bi se odvijao preko produžetka postojećeg ogranka obalnog puta, koji je utonuo u usjek dok se uzdiže uz padinu i skreće kako bi ušao u prostor između dva nivoa zgrade. Oba nivoa bi bila neprekidna na nivou podruma i prizemlja, ali podijeljena na paviljone iznad, sa trećim nivoom od dva sprata soba dalje uz padinu, koji je takođe podijeljen u dva paviljona. U skladu je sa regulisanom visinom propisanom u Prostornom planu, [Pod+] P+2+ Potkrovlje. Profil građevinskih blokova iznad "pročelja" je dizajniran tako da odražava prirodni nagib zemlje. Orijentacija je okomita na padinu prema Orahovcu. Krovovi bi bili mješavina krovova na jednu vođu i zelenog (ravnog) krova, pružajući se krajem sljemena pogledima sa jugozapada na zaliv."

U navedenom izvještaju se takođe navodi: "Ovaj hotel je predviđen Prostornim planovima za 2020. i ranijim prostornim planovima, ali iako uključuje izgradnju na trenutno otvorenom zemljištu, pročelje obalne ceste ispod je već zauzeto modernim zgradama. Dizajn je genijalan, odražavajući reljef i prikrivajući prilazni put postavljanjem u usjek, kako bi hotel izgledao kao zasebna i prepoznatljiva cjelina koja "lebdi" iznad modernog naselja. Dok bi paviljoni najnižeg nivoa predstavljali 2 sprata plus (u pojedinim djelovima) uvučeni sprat prema pejzažu, ostali krovovi teže prirodnom nagibu s kojim se susreće krov najviseg nivoa. Orijentacija prema Orahovcu koja predstavlja kos, isprekidani profil u vidicima preko zaliva sa jugozapada, zajedno sa njegovom ograničenom projekcijom iznad prirodnog nagiba tla, znači da je vidljivost i uticaj na udaljene poglede na zaliv nizak, sa očuvanom siluetom geološke drobine na litici (linija drvca). Glavna vidljivost predloženog hotela je lokalna, od i do Orahovca, gdje se uklapa u reljef, skup zgrada izgrađenih u makiji.

Nadalje, takođe se navodi:

"Procjena uticaja na baštinu razmatra uticaj predloga na širok spektar detaljnih atributa izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV) lokacije, ali ima tendenciju da umanjuje (kao "beznačajan/slab") uticaj gradnje do sada nerazvijenog područja zemljišta na području svjetske baštine, čiji je karakter od upisa pretrpio opsežnu urbanizaciju. Izuzetna univerzalna vrijednost Kulturno-istorijskog područja Kotora oličena je u kvalitetu njegove arhitekture u fortifikovanim i otvorenim gradovima, naseljima, palatama i manastirskim cjelinama, te njihovoj harmoničnoj integraciji sa kultivisanim terasastim krajolikom na obroncima visokog kamenitih planina." Izgradnja na prethodno neizgrađenoj (i neobrađenoj) lokaciji, proširujući urbanizaciju uz padinu prema litici, u uglavnom neizgrađenom jazu između naselja, ne može biti nista drugo do štetna za ono što je ostalo od integriteta istorijskog krajolika, uprkos tome što je padina ispod već izgrađena. Međutim, u ovom slučaju bi uticaj dizajna bio znatno ublažen integracijom sa oblikom terena i njegovom vegetacijom, ostavljajući drvored/siluetu na litici vidljivom, orijentacijom prema Orahovcu izbjegavajući konfrontaciju vidika sa zapada preko zaliva.

U zaključku, u kontekstu harmoničnog krajolika zaliva, ovaj projekat bi se razumno mogao smatrati manjom izmjenom, a njegov uticaj umjerenim do slabijim, budući da su efekti izgradnje prethodno otvorenog zemljišta značajno ublaženi kroz dizajn. U realizaciji koncepta, međutim, biće potrebna velika pažnja da se zaštiti vegetacija koja okružuje prilazni put i vegetacija oko zgrada tokom izgradnje, te u boji i teksturi materijala u skladu sa smjernicama datim u Prostornom planu."

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

Shodno navedenom, a radi zaštite prirodnih odlika predmetnog prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju

objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 446/1 KO Orahovac I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, potrebno je pridržavati se navedenih konzervatorskih uslova.

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković, arh.



Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva,
- u spise.