



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-1072/15

Podgorica, 06.06.2017.godine

“SKY DEVELOPMENT” D.O.O.

NIKŠIĆ

Milovana Pekovića bb

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 1055-1072/15 od 06.06.2017.godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel na urbanističkoj parceli UP 20, Blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Prčanj“ („Sl. List RCG“, op.prop.br. 30/15), u Opštini Kotor.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i UTU-e

Milica Abramović

Samostalni savjetnici I:

Milica Čurić

Nataša Pavićević

MINISTAR
Pavle Radulović



Broj: 1055-1072/15
Podgorica, 06.06.2017. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), a na zahtjev "SKY Development" D.O.O. iz Nikšića, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel na urbanističkoj parceli UP 20, Blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Prčanj“ („Sl. List RCG“, op.prop.br. 30/15), u Opštini Kotor

A. Postojeće stanje:

1. LOKACIJA

UP 20, u Bloku 1 čine katastarske parcele broj 125 i 126 KO Prčanj I, u Opštini Kotor. Površina urbanističke parcele je 1108,96m².

2. POSTOJEĆA NAMJENA

Na osnovu grafičkog priloga broj 3: Namjena površina – postojeće stanje, namjena katastarske parcerle br. 125 KO Prčanj I je površine za stanovanje, a namjena katastarske parcerle br. 126 KO Prčanj I je površine pejzažnog uređenja.

Prema listu nepokretnosti 206 - prepis KO Prčanj I, u Kotoru od 25.05.2017. godine, evidentirano je sljedeće:

na katastarskoj parceli broj 125,

- Porodična stambena zgrada površine 101 m²
- Pomoćna zgrada površine 35 m²
- Dvorište, površine 351 m²;

na katastarskoj parceli broj 126,

- Šume 2. klase, površine 604 m²;
- Pomoćna zgrada, površine 13m².

B. Plan

1. NAMJENA

Namjena urbanističke parcele UP 20, u Bloku 1 je T1 – površine za turizam - HOTELI

Blok 1

Prostorna cjelina u obuhvatu Bloka 1 je ambijentalna **zona rekonstrukcije i obnove**, sa velikim procentom nasljeđene izgrađenosti. U bloku se nalaze sakralni i profani objekti graditeljskog nasljeđa. Odlikuje je tradicionalna gradnja u nizu, na parcelama malih površina sa velikim indeksom zauzetosti i izgrađenosti.

Iza pojasa objekata uz obalu, gdje god je bilo moguće planiran je zeleni pojas kao bafer-zona u odnosu na blokove u zaleđini. Oko objekata graditeljskog nasljeđa, koji nisu u potpunosti okruženi izgrađenim tkivom, planiran je pojas niskog i visokog rastinja.

Površine za turizam

Površine za turizam su površine koje su namijenjene prvenstveno za razvoj turizma. Planirani su objekti za smještaj turista, objekti za pružanje usluga ishrane i pića.

U funkciji razvijanja visokog turizma predviđena je izgradnja hotela i turističkih naselja, kao i pratećih sadržaja turizma u skladu sa „Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“.

Hotel je objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela i restoranom sa kuhinjom. Planom se predviđa izgradnja hotela, malih hotela, garni hotela i apart hotela.

U bloku 1, na UP161 predviđa se hotel zdravstvenog tipa, u kojem bi se pružale usluge liječenja i rekonvalescencije, prirodnog ozdravljenja i preventivne medicine, uključujući klasične i medicinske tretmane sa lokalnim metodama liječenja, vodenom terapijom, kineziterapijom, elektroterapijom, Kneipp terapijom, gimnastikom i ostalim metodama liječenja. Zdravstveni hotel je moguće organizovati u vidu spa-centra sa više manjih objekata ili jednim jedinstvenim objektom. Pored ovog planira se i izgradnja hotela u bloku 1 (UP20, UP155, UP156) i bloku 7 (UP9 i UP10).

2. Pravila građenja za hotele (T1)

Planira se izgradnja hotela zdravstvenog tipa u bloku 1 i nekoliko manjih hotela u bloku 1 i 7.

Hoteli. – Pored navedenog planira se i izgradnja hotela u bloku 1 (UP20, UP155, UP156) i bloku 7 (UP9 i UP10).

Urbanistički parametri za hotele su:

- indeks zauzetosti $I_z=0,35$;
- indeks izgrađenosti $I_i=1,0$;
- spratnost **P+2 (3 etaže).**

Dozvoljena su odstupanja od ovih parametara ukoliko se radi o postojećim objektima koji imaju veće parametre od propisanih ili o lokacijama sa izdatim građevinskim dozvolama.

Kod oblikovanja hotela posebnu pažnju treba obratiti na uklapanje sa okolinom, tj. težiti rješenju koje bi sa jedne strane isticalo kategoriju turističkog kompleksa (najmanje 3 zvjezdice), a sa druge strane bi se skladno uklopilo sa okolnim prostorom.

Obezbijediti najmanje 5 parking mjesta na 1000m² neto površine objekta. Parking prostor obezbijediti u podrumskim ili suterenskim etažama objekta čija visina ne smije da pređe 2,4m i ta površina ne ulazi u obračun ukupne bruto građevinske površine.

Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji i prihvatljivi nivo seizmičkog rizika.

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi urbanističke parametre propisane ovim Planom.

Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli ukoliko je površina urbanističke parcele veća od 1000m².

Krovovi ovih objekata su ravni ili kosi sa nagibom 16° do 23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji (GL1) i građevinska linija iznad zemlje (GL2) poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste –

erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80m izvan ucrtane građevinske linije i to na visini od minimum 4,20m iznad trotoara.

Uređenje zelenila u okviru ovih parcela raditi na osnovu projekta uređenja terena i pejzažne arhitekture. Projektom predvidjeti rješenje kojim će se obezbijediti prepoznatljivost hotela, u odnosu na ostale turističke objekte.

Kod formiranja kaskada potpornih zidova na parcelama sa turističkom namjenom iz razloga obezbeđivanja neophodnog broja parking mjesta dozvoljena je maksimalna visina i do 2,4m. Ukoliko se na takvoj urbanističkoj parceli ne predviđaju parking mesta visina potpornih zidova može biti max 2,0m.

Pri izboru sadnica voditi računa o vizurama i arhitekturi objekta, koloritu i dr. Prednost dati autohtonim vrstama (ruzmarin, lavanda, bršljan, kadulja). Izbjegavati vrste iz drugih areala (npr. Thuja orientalis) i invazivne biljne vrste (Preliminary list of plant invaders in Montenegro, Danijela Stešević i Danka Petrović, Prirodno-matematički fakultet, Podgorica).

Staze popločavati kamenim ili betonskim pločama, a posebnu pažnju posvetiti osvjetljenju partera. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom.

Arhitektonsko oblikovanje vršiti u skladu sa opštim i posebnim smjernicama plana, sa poštovanjem elemenata tradicionalne arhitekture.

Sva ostala pravila građenja i uslove preuzeti iz poglavlja „Opšta pravila građenja“.

3. OPŠTA PRAVILA GRAĐENJA

Regulaciona linija

Regulaciona linija (RL) je linija koja razgraničava javnu površinu od površina koje imaju drugu namjenu.

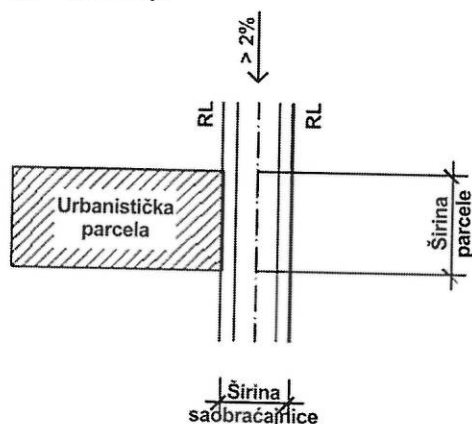
Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora, a određuje se u zavisnosti od ranga saobraćajnice.

Minimalno rastojanje regulacionih linija zakategorije ulica i puteva predviđenih planom, u svrhu zaštite od buke, date su sljedeće ukupne širine zelenih pojaseva, koji se nalaze u granicama regulacionih linija ulice:

- gradska saobraćajnica minimum 8,8m
- sekundarna putna mreža minimum 8,3m.

Rastojanje između građevinske i regulacione linije za sve objekte čija je izgradnja dozvoljena ovim Planom data je u grafičkom prilogu br.7 „Urbanističko-tehnički uslovi“.

Šematski prikaz regulacione linije



Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje ili vode do koje je dozvoljeno građenje, a predstavlja rastojanje od regulacione linije, odnosno od saobraćajnice ili druge javne površine.

Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte i ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali ne može da pređe regulacionu, bočnu i zadnju granicu parcele prema susjedu.

Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu označava položaj zgrade prema ulici ili njenoj regulacionoj liniji.

Za podzemne etaže zgrade sa namjenom skloništa, podrumskih ostava i podzemnih garaža dozvoljena je gradnja do regulacione linije ukoliko ne ugrožava infrastrukturne objekte, a u unutrašnjosti urbanističke parcele na udaljenosti od 1m prema susjednim granicama.

Građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima, a građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

Ovim planskim dokumentom grafički je definisana jedna građevinska linija (prema javnoj površini) i predstavlja građevinsku liniju na zemlji i iznad zemlje (GL 1 = GL 2).

Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji (GL1) i građevinska linija iznad zemlje (GL2) poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80m izvan ucrtane građevinske linije i to na visini od minimum 4,20m iznad trotoara.

Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i unutar urbanističke parcele, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije, za objekte u okviru kojih je u nadzemnoj ili podzemnoj etaži uličnog fronta planiran ulaz u garažu je 3,0m.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je BRGP definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je na grafičkom prilogu 7: „Urbanističkotehnički uslovi“.

Ostale građevinske linije date su opisno.

Za slobodnostojeći objekat rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m, ili
- minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada 0,0m i više.

Za dvojne objekte minimalno rastojanje od granice susjedne građevinske parcele na bočnom dijelu dvorišta je 3,0m.

Postojeći objekti koji svojim gabaritima izlaze iz planirane građevinske linije se zadržavaju. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog, poštovaće se građevinska linija propisana ovim Planom.

Postojeći objekti koji imaju indeks izgrađenosti veći od indeksa propisanih ovim Planom se zadržavaju. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog, poštovaće se indeks izgrađenosti dat ovim Planom.

Parametri dati ovim Planom (Iz, li, spratnost) su obavezujući na čitavoj teritoriji plana i ne mogu se mijenjati nikakvim novim urbanističkim projektima, uslovima niti mišljenjima.

Površina objekta

Bruto građevinska površina je ukupna površina prostora koji je određen spoljašnjim mjerama finalno obrađenih građevinskih elemenata koji ga formiraju (fasadnih zidova, ograda i sl.)

Izgrađenu površinu (površinu pod objektima) čini zbir bruto površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli, bloku, zoni ili planu, računajući spoljne konture fasadnih zidova.

Bruto razvijena građevinska površina (BRGP) objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta, koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama erkerima i dr.

Postojeći objekti koji svojim gabaritima prelaze planirane bruto razvijene građevinske površine se zadržavaju. U slučaju rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog, poštovaće se maksimalna bruto razvijena građevinska površina data ovim Planom.

Položaj i broj objekata na parceli

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao:

- slobodnostojeći – objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele,
- objekat u nizu – objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele.

Položaj objekta određen je građevinskom linijom prema javnoj površini i prema granicama susjednih parcela, tj. objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora ovičenog građevinskom linijom. Objekti ne smiju svojim gabaritima zaklanjati u potpunosti pogled ka moru susjednim objektima, odnosno položaj i visina objekta mora biti takva da je susjednom objektu omogućeno da minimalno sa nivoa najviše etaže ima u potpunosti otvorene vizure ka moru, tj. sljeme nižeg objekta može imati maksimalnu visinu 1m iznad kote poda posljednje etaže objekta koji se nalazi u pozadini.

Na neizgrađenim novoformiranim parcelama dozvoljena je izgradnja samo jednog glavnog objekta na jednoj urbanističkoj parceli, uz mogućnost izgradnje pomoćnog objekta ukoliko su ispoštovani propisani maksimalni urbanistički parametri i pravila građenja. Ako je površina urbanističke parcele veća od 1000m², dozvoljava se gradnja više objekata na urbanističkoj parceli, uz poštovanje maksimalnih parametara propisanih ovim Planom.

Visina i spratnost objekta

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili nulte kote objekta do kote vijenca objekta.

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mjestu polovine širine parcele.

Nulta kota objekta je tačka presjeka ose objekta sa presjekom linije terena.

Za objekte na strmom terenu (naniže), kad je nulta kota niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta, kota prizemlja može biti niža maksimalno 1,5m od kote nivelete javnog puta. Maksimalna spratnost objekta, definisana je ukupnim brojem svih etaža bez obzira da li su podzemne ili nadzemne.

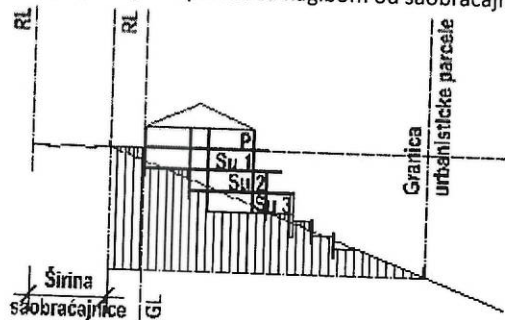
Osim minimalne visine etaže, koja za stambene objekte iznosi 2,8m, a za poslovanje 3,0m, ovim planom su usvojene i maksimalne visine etaža, u zavisnosti od namjene i iznose:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0m,
- za stambene etaže do 3,5m,
- za poslovne etaže do 4,5m i
- izuzetno, za osiguranje pristupa za intervencijska i dostavna vozila, najveća visina prizemne etaže iznosi 4,5m.

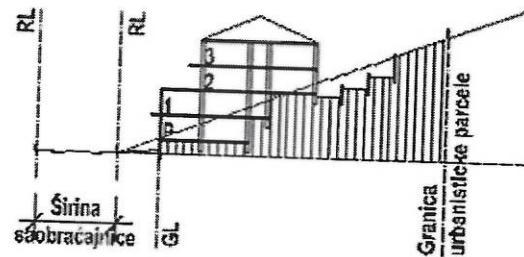
Spratne visine objekata mogu biti i veće ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa (sistemi parkiranja i dr.).

Kota prizemlja novog objekta na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete pristupne saobraćajnice.

Predlog izgradnje na parceli sa nagibom od saobraćajnice



Predlog izgradnje na parceli sa nagibom prema saobraćajnici



Kota poda prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,5m viša od nulte kote, a za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje) kota prizemlja je maksimalno 1,2m iznad kote trotoara. Svaka veća denivelacija, savladava se unutar objekta.

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom 16° do 23° , ili ravan.

Na parcelama čiji je nagib veći od 10° objekti treba da kaskadno prate liniju terena bez zaklanjanja vizura. Uređenje parcele planirati izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase. Preporučena maksimalna visina kaskade potpornog zida je 1,5m, a ako je zbog konfiguracije terena to neophodno može biti i do 2,0m. Na parcelama sa turističkom namjenom iz razloga obezbeđivanja neophodnog broja parking mjesta dozvoljena je maksimalna visina i do 2,4m. Ukoliko na takvoj urbanističkoj parceli nijesu predviđena parking mjesta, visina potpornih zidova može biti max 2,0m. Minimalna dubina kaskadne terase je 0,6m. Osnovu objekta prilagoditi konfiguraciji terena, uz maksimalno očuvanje morfologije terasastih platoa i kamenih potpornih zidova.

Arhitektonska obrada objekta

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Osnova objekta treba da ima pravilan pravougaoni oblik, ili razvijenu formu osnovnog oblika u skladu sa tradicijom mjesta.

Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima. Izbjegavati zaobljene forme objekata ili dijelova objekata koje nisu u skladu sa tradicijom mjesta. Broj, kompoziciju, dimenzije i oblik balkona prilagoditi susjednim objektima, odnosno u skladu sa tradicionalnim principima oblikovanja u naselju.

Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih boja (nijanse bijele, bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bojene bež, zagasito bijele do sivo-bijele boje ili u zagasitim zemljanim tonovima, u skladu sa tradicijom mjesta.

Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura i grilja u zelenoj i bijeloj boji. Arhitektonska obrada objekta prikazana je detaljno u poglavlju „Smjernice za arhitektonsko oblikovanje objekata“.

Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva. Objekti treba da koriste principe tradicionalne arhitekture i da ih reinterpretiraju u nova rješenja. Novi objekti ne smiju biti konkurencija starim objektima u smislu gabarita, oblikovanja, materijalizacije, kao i da ih ne oponašaju, ali da budu usklađeni svojim proporcijama i materijalima.

Intervencije na objektu

Postojeći objekat na parceli može se dograditi ili nadzidati do maksimalnih parametara definisanih ovim planom. Ukoliko se postojeći objekat dograđuje ili nadziđuje, postojeći i dograđeni, nadzidani dio objekta moraju da predstavljaju skladnu arhitektonsku funkcionalnu i oblikovnu cijelinu. Kod izgrađenih objekata zadržavaju se postojeće kote ulaza. Potkrovlje objekta ili povučeni sprat može se koristiti za stanovanje odnosno dozvoljena je rekonstrukcija ravnih krovova u kose i rekonstrukcija postojećih kosih krovova sa mogućnošću korišćenja potkrovlja za proširenje postojećeg stanovanja u okviru planom definisanih indeksa. Dogradnja objekta moguća je samo unutar utvrđene građevinske linije prema unutrašnjosti parcele i bočno prema susjedu.

Isključena je mogućnost nadogradnje, dogradnje i nadziđivanja za postojeće objekte tradicionalnog graditeljstva u svim zonama naselja.

Dio stambenog prostora može se pretvoriti u prostor za obavljanje poslovnih, turističkih i komercijalnih djelatnosti, pod uslovom da vrsta djelatnosti ne ugrožava kvalitet stanovanja i životne sredine, u smislu rukovanja zapaljivim i hazardnim materijama, aerozagađenja, zagađenja bukom i sl, ali pod uslovom da odnos stanovanja i druge nestambene namjene bude u odnosu maksimalno 60:40.

Za sva kulturna dobra, kao i za sve objekte sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva (stare kamene kuće), kao i za rekonstrukcije ruševnih objekata i kućišta na području cijelog DUP-a u svim urbanističkim blokovima obavezni su prethodni konzervatorski uslovi Uprave za zaštitu kulturnih dobara, kao i za lokacije za koje je ovim Planom predviđena obavezna izrada Procjene uticaja na svjetsku baštinu (HIA) i studije vizuelnog uticaja.

Slobodne i zelene površine

„Obavezno zelenilo“ u okviru urbanističke parcele, ovim Planom je analitički definisano, za sve parcele na kojima je predviđena nova izgradnja. Za svaku namjenu dat je minimalni procenat zelenih i slobodnih površina na parceli.

Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen.

„Ostalo zelenilo“ na parceli može se ređati slobodno, sadnjom autohtone primorske vegetacije kao što sumasline, citrusi i mediteranske voćke (nar, smokva), stabla čempresa, palme, oleandra, borova, čempresa, lovorike i formiranjem vrtova. Očuvati kamene obrade terasastih parcela i suvomeđe. Uređenje dvorišta sprovesti u skladu sa tradicijom mjesta, sa klupama, pergolama, stazama između zelenih površina.

Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom. Prilikom otvaranja gradilišta obavezno fizički zaštititi sva kvalitetna stabla od mehanizacije i voditi računa da se prilikom zemljanih radova ne ogoli ili ošteti korenov sistem.

Pejzažno – parkovno i blokovsko zelenilo stambenih zona - uređeni spoljašnji prostor, u savremenom shvatanju standarda stanovanja, predstavlja proširenu stambenu površinu koja stanaru omogućuje zadovoljenje njegovih osnovnih estetskih, rekreativnih i bioloških potreba.

Obezbijediti pješački pristup objektima sa okolnih saobraćajnica i parkinga izgrađenih od dekorativnih materijala, lakih za održavanje, u skladu sa ambijentom, koji omogućavaju bezbjedno kretanje tokom različitih atmosferskih padavina i klimatskih prilika.

Ograđivanje

Ograda prema ulici može da bude zidana (kamena ili u kombinaciji betona sa kamenom, gdje bi kamen bio dominantni materijal sa zastupljenošću najmanje 60%), minimalne visine 0,6m od kote trotoara, ili transparentna. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije. Ograde svojim položajem i visinom ne smiju zaklanjati pogled susjednih parcela ka moru. Maksimalna dozvoljena visina ograde je 2,20m.

Susjedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom minimalne visine 0,6m, a sve to uz saglasnost susjeda. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na zemljištu vlasnika parcele. Parcela čija je kota nivelete viša za 0,9m od susjedne može se ograđivati ogradom do 1,4m visine, koja se može postaviti na podzid, čiju visinu određuje nadležni organ.

Za ograde visine preko 1,4m potrebna je saglasnost vlasnika susjedne urbanističke parcele, tako da zidovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Ograde na terenu u nagibu, u zavisnosti od nagiba izvesti kaskadno, tako da njihova visina na najvišem dijelu ne prelazi visinu od 2,0m.

Parkiranje i garažiranje

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila se obezbeđuje na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema sledećim kriterijumima:

- za stanovanje – 1 PM po jednoj stambenoj jedinici,
- ugostiteljstvo – 40 PM na 1000m²,
- hoteli – 5 do 20 PM na 1000m²,
- trgovina – 60 PM na 1000m²,
- poslovanje – 10PM na 1000m².

Ukoliko stambena jedinica ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5.

Ako se garažiranje vozila vrši u okviru objekta, onda ga treba predvidjeti u podrumskim etažama ili u najviše jednoj suterenskoj etaži, s tim što bi se ostali potreban broj parking mjesta smjestio u podrumskim etažama.

Uslovi za kretanje hendikepiranih osoba u granicama DUP-a kod izgradnje saobraćajnica i pješačkih površina, kao i kod prilaza objektima za javno korišćenje (obrazovanje, socijalna i zdravstvena zaštita, kultura, državni organi i uprava, pošta, banka) su sljedeći:

- najviše poprečni nagib trotoara na pravac kretanja iznosi 2%,
- za savlađivanje visinske razlike između trotoara i kolovoza maksimalni nagib zakošenog dijela može iznositi 20% (1:5),
- prilaz do objekata za javno korišćenje predvideti na dijelu objekta čiji je prizemni dio u nivou terena ili je manje uzdignut u odnosu na teren.

Evakuacija otpada

Potrebno je obezbijediti direktan i neometan pristup lokacijama za smeće, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica.

Sudovi za smeće moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom isl.

Inženjersko-geološki uslovi

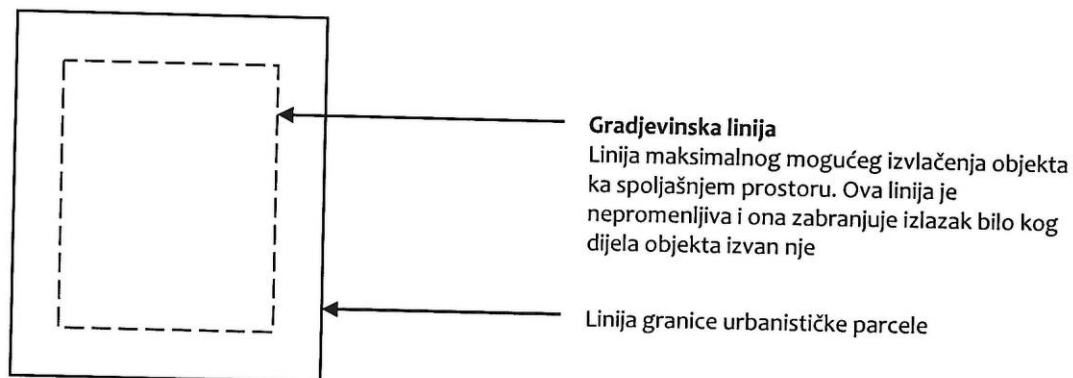
Za sve objekte na padini ili koji se ukopavaju više od 4m od linije terena do kote fundiranja, neophodno je u okviru idejnog i glavnog projekta uraditi tehničko-tehnološki projekat i organizaciju rješenja za izgradnju projekata, a u skladu sa članovima 16, 18. i 19. Zakona o geološkim istraživanjima („Sl. list RCG”, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07).

Za svaki novoplanirani objekat uraditi detaljna istraživanja koja će definisati tačnu kotu i način fundiranja objekta.

Smjernice urbanističkog oblikovanja gradnje na parceli

Cilj smernica za urbanističko oblikovanje je da formulišu način, postupak i pravila formiranja urbanističkih sklopova po urbanističkim uslovima definisanim planom. Spoljašnja regulacija je data građevinskom linijom, kao što je prikazano na sljedećoj slici i ona se ne može narušiti tj. van njenog okvira se ne može izaći.

Šematski prikaz građevinske linije



- Obavezno je **očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera**, odnosno denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih delova dvorišta, ograda, pergola, kapija i sl. tokom obnove kuće.

Moguće je izvršiti dopunu sadržaja partera i njegovo prilagođavanje savremenim potrebama bez narušavanja izvornog principa uređenja i uz obavezno očuvanje minimalnog procenta zelenih i slobodnih površina.

Prilikom izgradnje novih objekata na urbanističkim parcelama obavezno je uređenje partera po pomenutim principima tradicionalne arhitekture. Novi objekti ne smiju biti konkurencija starim, u smislu gabarita, oblikovanja, materijalizacije, da ne oponašaju ali da su usklađeni proporcijama, materijalima, da bi se razlikovalo staro i novo.

- **Novu stambenu ili turističku izgradnju projektovati povučeno u odnosu na regulaciju ulice uz obalu, sa obaveznom predbaštom.**
- Na urbanističkim parcelama definisanim po posebnim uslovima izgradnje u okviru parcela maslinjaka obavezna je pejzažna taksacija prije izrade projekta.
- Objekti ne smiju svojim gabaritima zaklanjati u potpunosti pogled ka moru susjednim objektima, odnosno položaj i visina objekta mora biti takva da je susjednom objektu omogućeno da minimalno sa nivoa najviše etaže ima u potpunosti otvorene vizure ka moru, tj. sljeme nižeg objekta može imati maksimalnu visinu 1m iznad kote poda posljednje etaže objekta koji se nalazi u pozadini.
- Osnova objekta treba da ima pravilan pravougaoni oblik, ili razvijenu formu osnovnog oblika u skladu sa tradicijom mjesta. **Osnovu objekta kroz denivelaciju unutar objekta prilagoditi konfiguraciji terena.**

Naslijeđeno tkivo, koje podrazumjeva horizontalnu i vertikalnu regulaciju, potporne zidove terasastih parcela, vrijedna stabla i spontano formirane komunikacije poštovati i uklapati u nova urbanistička i arhitektonska rješenja. Visina podzida prilikom formiranja terasa na terenu maksimalno iznosi 2m, osim za turističke objekte kod koji imaju potrebu obezbeđivanja dovoljnog broja parking prostora maksimalna visina iznosi 2,4m, ako je to

neophodno u skladu sa karakteristikama parcele. Dok je za sve ostale objekte preporučena visina iznosi 1,5m.

- **Sačuvati i zaštititi sva kvalitetna postojeća stabla**, a projekat budućih objekata usaglasiti sa postojećom vegetacijom.
- Prilikom izgradnje i rekonstrukcije na urbanističkoj parceli **najprije se rezerviše obavezna površina pod zelenilom, pa površina za parkiranje i garažiranje, zatim, površina glavnog objekta, te na kraju preostale površine.**
- Zelena površina može da se smanji ukoliko investitor izrazi želju da gradi bazen, čija površina ne ulazi u ukupno dozvoljenu BRGP urbanističke parcele.
- **Između regulacione linije RL i građevinske linije GL obavezno je ozelenjavanje i stvaranje zelenog pojasa prema susjednim urbanističkim parcelama, saobraćajnicama ili parcelama sa drugom namjenom.** Na ovaj način se ne bi stvarao neprekinuti niz objekata i ostvarili bi se zeleni prodori kako između pojedinačnih objekata tako i između grupacija objekata. Prema saobraćajnici je moguća i izgradnja parking prostora, koji se mora obložiti raster elemenatima beton-trava. Obavezna je sadnja 1 drвета na svaka 3 parking mjesta. Ako se želi natkriti parking prostor, obavezno je to uraditi sa pergolama koje se ozelenjavaju.

Smjernice arhitektonskog oblikovanja

Primarni pravac djelovanja je jačanje mediteranskog karaktera naselja tj, prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse. Uslove za sve intervencije na objektima sa karakteristikama tradicionalnog graditeljstva, ruševne objekte i kućišta i zaštićene objekte, što podrazumijeva i uređenje arhitekture partera pomenutih objekata, propisuje Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

Osnovni oblik objekata. – Prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika, ili razvijenih formi osnovnog oblika. Podržava se komponovanje većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa.

Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

Oblik, raspored i broj balkona na objektu uskladiti sa tradicionalnim principima u naselju, sa kamenim balustradama ili željeznom ogradom.

Materijalizacija fasada. – Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena obavezna je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova.

Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bež, zagasito bijele do sivo bijelo bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima i griljama(škurama) na njima. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima.

Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Zabranjena je upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski, toskanski i sl.)

Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim (kamen) materijalima neutralnih svijetlih boja (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, bojene bež, zagasito bijele do sivo bijele boje, ili zagasitim zemljanim tonovima maltera u skladu sa tradicijom mjesta.

Otvori za vrata trebalo bi da budu od materijala neutralnih boja, uz mogućnost postavljanja škura u zelenoj i bijeloj boji.

Kameni okvir otvora je karakteristika objekata Bokokotorskog zaliva, te se preporučuje njegova primjena.

Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostornovizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva.

Postojeći objekti koji svojim izgledom i bojama na fasadi narušavaju izgled naselja moraju u roku koji propiše nadležni organ uprave, prilikom rekonstrukcije, adaptacije i drugih radova na objektu izvršiti bojenje fasade neutralnim tonovima, i upotrebom korektivnog zelenila prikriti elemente koji odstupaju od osnovnih principa uređenja naselja Prčanj. Identifikaciju ovih objekata poželjno je sprovesti kroz odgovarajuću studiju nadležnih institucija zaštite i organa uprave.

Oblikovanje krovova. – Osnovni oblik je dvovodan krov pokriven mediteran crijepom, tj. kanalicom. Krov objekta projektovati kao ravan ili kos (viševodan) sa nagibom 16 do 23°, ili ravan. Moguća je gradnja i četvorovodnih krovova istih maksimalnih nagiba. Broj i proporcije tradicionalnih videlica kotorskog zaliva, ukoliko su predviđene projektom, moraju biti u skladu sa tradicijom naselja, odnosno u skladu sa konzervatorskim smjernicama.

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila. – Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnom objektu, izmišljanje nove fasade i sl.

Već izgrađene neodgovarajuće objekte, u slučaju zahtjeva za dogradnju, rekonstrukciju i dr. projektovati u smislu arhitektonske rekonstrukcije u skladu sa oblikovnim, urbanističkim i drugim smjernicama plana.

Uljepšavanje dvorišnih fasada. – U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

Sprječavanje kiča. – Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. Sprovođenje DUP-a, prelazne i završne odredbe

Upotreba korektivnog zelenila. – Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka

postojećih objekata je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

Upotreba materijala i boja. – U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bež, zagasito bijele do sivo bijele boje). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Uljepšavanje javnih prostora. – Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

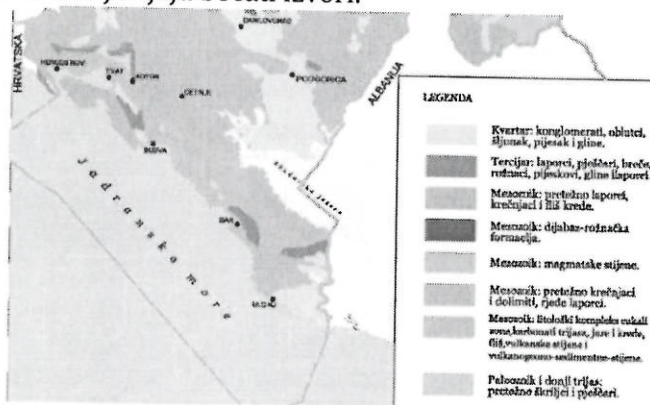
4. PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Analiza prirodnih uslova

Inženjerske i hidrogeološke karakteristike. – Tlo je u priobalnom području Prčnja antropogeno terasasto nosivosti 120-200 kN/m². Podloga tla u ovoj zoni, prosječne širine 300 m, je karbonatnosilikatna. Više zone su podložne eroziji i nosivosti su 100-150 kN/m². Tlo je smeđe na vapnenačkoj podlozi.

Radi relativno brzog oticanja kroz tlo, bilans voda nije povoljan, pa se u kritičnim periodima (vegetacioni period i period turističke sezone) javlja nedostatak vode.

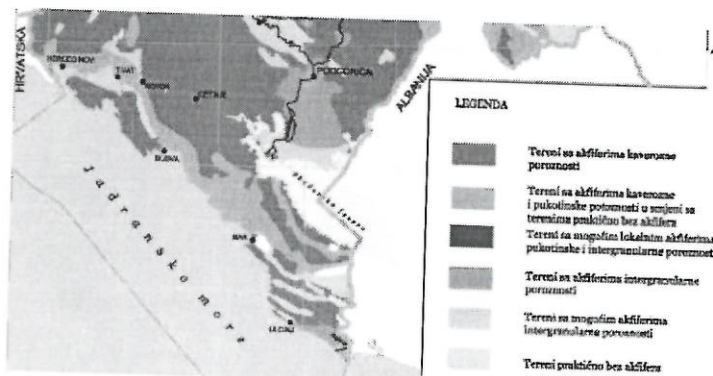
Najveća količina voda otiče u more kroz krašku podlogu podzemnim putevima, koji su vrlo složeni i još nedovoljno istraženi, a veliki dio se uliva ispod površine mora (vrulje). Rezultat ovakvog oticanja voda je relativno siromaštvo Primorja površinskim – tekućim i stajaćim vodama. Bujične tokove karakteriše periodičnost pojavljivanja i kratak tok. Pored mora se javljaju bočati izvori.



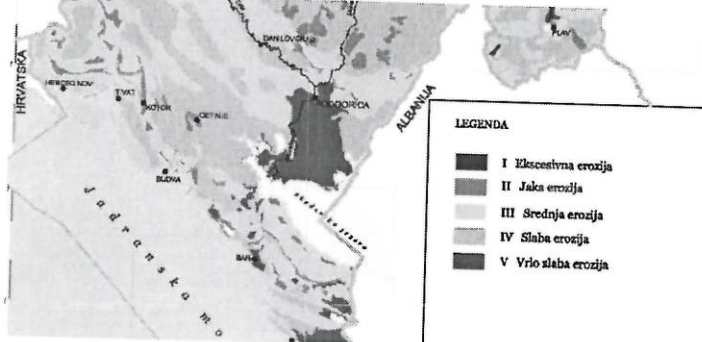
stratigrafska karta

Litološko-

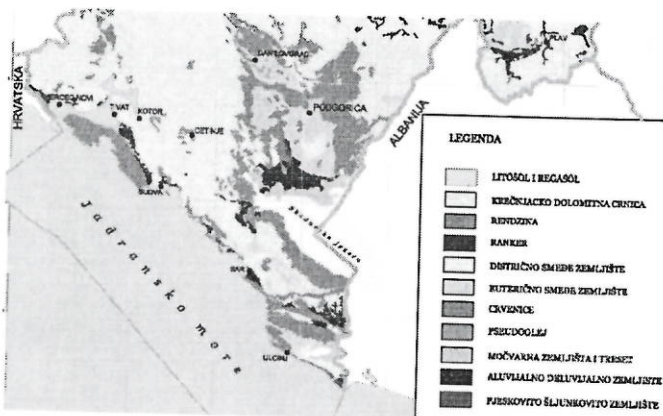
Litološki kompleks cukali zone, karbonati trijasa, jure i krede, fliš, vulkanske i vulkanskosedimentne stijene nastale u periodu mezozoika tvore tlo predmetnog područja.



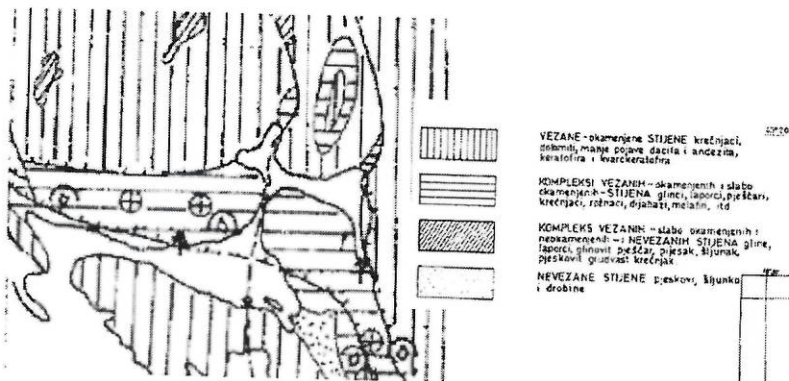
Hidrogeološka klasifikacija stijena



Erozija

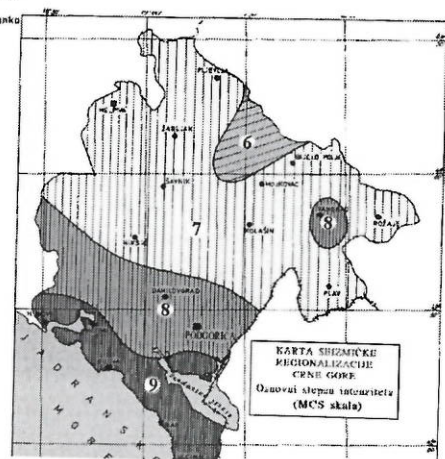


Pedološka karta



Inženjersko-geološka karta

Seizmika i stabilnost terena. - Ovaj dio prostora opštine Kotor nema jače izraženih uzdužnih, poprečnih i



KARTA SEIZMIČKE REGIONALIZACIJE CRNE GORE
Osnovni stepen intenziteta (MCS skala)

dijagonalnih rasjeda. Gotovo cijelo područje opštine se nalazi u zoni 9 stepena Merkalijeve skale za povratni period od 100 godina.

Zemljotres zabilježen 1979. godine, ošteti je mnogobrojne objekte na području Prčnja, koji nisu imali aseizmička ojačanja, te su nakon toga vršene asanacije konstruktivnog sklopa objekata.

Kartom seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore, koja sadrži parametar osnovnog stepena seizmičkog intenziteta, izraženi su osnovni prirodni seizmički potencijali prostora.

Na karti se izdvaja nekoliko karakterističnih seizmogenih zona koje su se tokom istorije manifestovale na specifičan način: primorski region sa skadarskom depresijom, zatim Budvanska i

Bokokotorska zona, koje se odlikuju vrlo visokim nivoom seizmičke aktivnosti, sa mogućim maksimalnim intenzitetom (u uslovima srednjeg tla) od devet stepeni MCS skale, itd.

Kotorsko područje odražava fluvioakumulacioni tip reljefa, karakterističan za padine sa nagibom od oko 30° ili većim, formiran na vodonepropusnim stijenama kredno-paleogenog i paleogenog fliša geotektonske jedinice zona Budva.

Predstavljen strmim odsjecima, eskarpmanima, rječnim dolinama oblika "V", uskim ostrim ili zaobljenim grebenima, brojnim jarugama i vododerinama, izdvojen je u okviru posebnih pojaseva od Igala, preko Boke Kotorske, Budve i Bara, pa sve do Ulcinja.

Jaki denudacioni i erozioni procesi u ovom genetskom tipu reljefa, potencirani i seizmotektonskim događanjima, imaju za posledicu brojne oblike kretanja masa (klizišta, odroni, sipari), pojave piraterije i laktasto skretanje vodenih tokova.

Bioklimatske karakteristike. – Ultrahumidna klima bokeljskog primorja, sa sušnim ljetima i velikom količinom padavina u toku godine, različita od kontinentalne srednjoevropske i mediteranske klime, najbližnja je monsunskom tipu suptropske klime. Blaga klima, sa velikim procentom joda i drugih medikamenata u vazduhu, izdvaja Prčanj od drugih naselja u zalivu. Male su temperaturne razlike između najhladnijeg i najtoplijeg mjeseca. Najhladniji mjesec je januar sa prosječnom temperaturom 7,4°C, a najtopliji juli sa prosječnom temperaturom 25°C.

Preko 140 dana temperatura je veća od 18°C. Srednja godišnja temperatura u Prčnju je 15,4°C. Ljeta su topla i sušna, a jeseni i zime blage i kišovite, sa visokom prosječnom oblačnošću. Prema apsolutnim količinama padavina područje opštine Kotor primi 2000 mm kiše godišnje, što ga čini jednim od najkišovitijih naselja na Jadranu. Dominantni vjetar je jugo, koji je topao i vlažan, jer duva s mora. Insolacija na području Prčnja traje ljeti 8h 56min, zimi 4h 20min, a u proljeće i jesen 6h 36min.

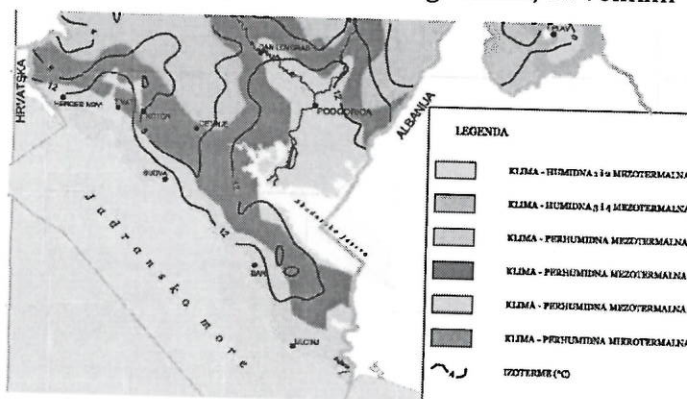


Tabela. – Srednja vrijednost kvaliteta padavina (mg/l) u 2006. g.

Stanica	PARAMETRI										
	pH	Ep μS/cm	Sulfati	Nitrati	Hloridi	Bikar- bonati	Amoni- jum	Natri- jum	Kali- jum	Kalci- jum	Magnezi- jum
Kotor	6.54	66	7.94	3.38	6.98	15.92	1.51	4.13	0.54	2.82	1.46
Br.podataka	95	95	94	94	78	66	94	95	94	59	58

Kvalitet vazduha. – Rezultati svih mjerenja sumpor dioksida i ukupnih azotnih oksida na području Kotora bili su ispod GVZd. Koncentracija prizemnog ozona u martu i julu kao C max. prelazi GVZd. Koncentracija dima i čađi u februaru mjesecu kao Cmax. prelazi GVZd. Vrijednosti lebdećih čestica prelaze zakonom propisane norme kao Cmax. na lokaciji u Kotoru.

Rezultati svih mjerenja taložnih materija bili su ispod GVZd. Sadržaj teških metala u lebdećim česticama i taložnim materijama u toku svih ispitivanja je bio znatno ispod zakonom propisanih normi. Sadržaj PAH-s u lebdećim česticama i kao Csr. i Cmax. prelazi GVZd. Koncentracije specifičnih zagađujućih materija: vodonik sulfida, amonijaka i formaldehida u svim ispitivanjima tokom 2006.god. su bile ispod GVZd.

Tabela. – Srednje godišnje vrijednosti imisijskih kocentracija osnovnih zagađujućih materija u Kotoru

Kotor	Csr. SO ₂	Cmax. SO ₂	C 95 SO ₂	Csr. NO _x	Cmax. NO _x	C 95 NO _x	Csr. O ₃	Cmax. O ₃	C 95 O ₃
RK"Kamelija"	$\mu\text{g}/\text{m}^3$								
	1.40	5.36	1.22	4.92	13.39	4.59	36.72	122.37	32.66
GVZd	110			150**			125		

Kotor	Csr. Dim i čađ	Cmax. Dim i čađ	C 95 Dim i čađ	Csr. Lebdeće čestice	Cmax. Lebdeće čestice	Csr. Taložne materije	Cmax. Taložne materije
RK"Kamelija"	$\mu\text{g}/\text{m}^3$					$\text{mg}/\text{m}^2\text{dan}$	
	24.69	70.27*	23.04	102.72	341.64*	139.03	292.39
GVZd	60			110		350	

*-vrijednosti koncentracija koje prelaze zakonom dozvoljene granice(GVZd)

Tabela – Sadržaj teških metala (olova i kadmijuma) i PAH-ova u lebdećim česticama

Lokacija	Csr.Olovo	Cmax.Olovo	Csr.Kadmijum	Cmax.Kadmijum	CsrPAH	CmaxPAH
	$\mu\text{g}/\text{m}^3$				ng/m^3	
Kotor	0.03	0.10	0.00	0.00	0.67*	1.33*
GVZd	2.0;1.0**		0.04;0.01**		0.1	

*-vrijednosti koje prelaze zakonom dozvoljene granice (GVZd)

**-vrijednosti zagađenosti vazduha preuzete iz Pravilnika republike Srbije

Tabela – Sadržaj teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana) u lebdećim česticama

Lokacija	Arsen		Živa		Nikal		Bakar		Cink		Mangan	
	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax	Csr	Cmax
	$\mu\text{g}/\text{m}^3$											
Kotor	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14	0.37	0.03	0.05
GVZd	2.5		1.0		2.5						1.0	

*-vrijednosti zagađenosti vazduha koje prelaze zakonom dozvoljene granice (GVZd)

Na osnovu koncentracije osnovnih i specifičnih zagađujućih materija može da se zaključi da je kvalitet vazduha u Kotoru zadovoljavajući. Osim lebdeće prašine i gasova koji su posljedica nepotpunog sagorevanja izduvnih gasova i energenata, kao što je PAH-s i povećane koncentracije dima i čađi koje prelaze dozvoljene granice jedino tokom zime u sezoni grijanja, u vazduhu nisu pronađene povećane koncentracije teških metala (arsena, žive, nikla, bakra, cinka i mangana), kao ni sadržaji teških metala u padavinama.

5. SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Postojeća saobraćajna matrica u granicama DUP-a definisana je u skladu sa Prostornim planom opštine Kotor, uz uvažavanje postojeće ulične mreže formirane realizacijom prethodno donijete planske i urbanističke dokumentacije ili stihijski (neplanski) nastale na terenu, uglavnom sa nedovoljnom širinom regulacije i velikim nagibom, tako da su u velikom broju neadekvatne za odvijanje kolskog saobraćaja.

Predložena trasa saobraćajnice Muo-Prčanj-Stoliv-Verige će se preispitati kroz PUP Opštine Kotor, zbog uticaja na kulturni pejzaž područja i dalju urbanizaciju naselja, a koji prevazilaze okvire DUP-a. Urbanističkim parcelama koje se oslanjaju na potencijalnu trasu ove saobraćajnice obezbeđen je pristup sa postojećih saobraćajnica.

Trasiranje svih novih saobraćajnica mora biti planirano po principima ambijentalnog uklapanja sa kamenom obradom potpornih zidova u smislu imitacije kamenih terasa-suvozida i očuvanjem stabala i kamenih podzida terasastih parcela u okruženju, čime bi se očuvale kako vizure, tako i zaštićeno jezgro naselja.

Po funkcionalnom značaju i ulozi u prostornoj organizaciji grada, klasifikacija gradske putne mreže i ulica se zasniva na relativnom odnosu osnovnih funkcija kretanja i pristupa i dijeli se na primarnu i sekundarnu. Primarnu čine ulice I i ulice II reda, a sekundarnu stambene ulice, pristupne ulice i parkirališta.

U planskom rješenju mrežu saobraćajnica čine:

- kolsko-pješačke saobraćajnice,
- pješačke staze.

6. HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Vodosnabdijevanje

Problem vodosnabdijevanja opštine Kotor, generalno gledano, uzrokovan je nedovoljnim količinama pitke vode u izvoristima u ljetnjem periodu kao i neadekvatnim kapacitetom pojedinih dijelova vodovodnog sistema. Međutim, najveći problem vodosnabdijevanja opštine Kotor su gubici u vodovodnom sistemu.

Vodosnabdijevanje područja u obuhvatu DUP-a u zimskom periodu vršiće se preko rezervoara Škaljari I, koji se puni vodom iz različitih izvorišta (Škurda, tunel Vrmac, gornjegrbaljski izvori). Iz ovog rezervoara voda se tranzitnim cjevovodom Škaljari-Verige dovodi do rezervoara P1 i P2. S obzirom da je postojeći cjevovod izrađen od AC cijevi, potrebno je najkasnije prilikom izgradnje saobraćajnice Kotor-Verige ovaj cjevovod zamijeniti novim, od polietilenskih (PE) ili duktilnih cijevi. Novi cjevovod treba da bude prečnika DN400 mm, zbog povećane potrošnje usled izgradnje novih objekata. Isto tako, potrebno je zamijeniti postojeći cjevovod Ø125 PVC na priobalnom putu novim cjevovodom DN200.

U ljetnjem periodu, kada u izvoristu Škurda voda zaslani, vodosnabdijevanje će se vršiti iz orahovačkih izvora podmorskim cjevovodom Sv. Stasije-Prčanj DN200 PE, dok će se nedostajuće količine vode preuzimati iz sistema regionalnog vodovoda i distribuirati preko rezervoara Škaljari I.

Postojeći rezervoari neće moći obezbijediti dovoljne rezerve vode za sve planirane objekte pa će biti neophodno povećati njihov kapacitet na po 1000m³. Pored toga, na kotama višojim nego što su postojeći rezervoari predviđena je takođe izgradnja većeg broja objekata za koje će biti potrebno izgraditi još jedan rezervoar.

Da bi se obezbijedilo ekonomično vodosnabdijevanje potrebno je područje u obuhvatu DUP-a podijeliti u dvije visinske zone. Granica između zona vodosnabdijevanja biće buduća saobraćajnica Kotor-Verige. Donja zona vodosnabdijevanja je veća (sa više objekata) i nalazi se

između 0 i cca 45 mm. Biće podijeljena u dvije pod zone: prva pod zona će se snabdijevati iz rezervoara P1, druga iz P2.

Vodosnabdijevanje gornje zone vršiće se iz budućeg rezervoara P3, $V = 600\text{m}^3$, $K_d/K_p=120/124\text{mm}$. U rezervoaru P2 nalaziće se pumpna stanica koja će prepumpavati vodu u rezervoar P3. Gornja zona se nalazi iznad 45mm.

Kao prelazno rješenje do izgradnje rezervoara P3, i u rezervoarima P1 i P2 mogu biti ugrađene buster stanice za snabdijevanje objekata gornje zone.

Prečišćavanje otpadnih voda.

– Otpadna voda iz ovog dijela zaliva sakuplja se i odvodi u otvoreno more kanalizacionim sistemom Kotor – Trašte. Planirano je da se na ovom kanalizacionom sistemu sagradi postrojenje za prečišćavanje otpadne vode zajedničko za Kotor i Tivat (centralizovani sistem prečišćavanja otpadnih voda). Nakon izlaska iz postrojenja prečišćena otpadna voda će se i dalje ispuštati kroz podmorski ispust u zalivu Trašte.

Odvođenje atmosferskih voda

Atmosferske vode sa budućih saobraćajnica prihvataće se rigolama, uličnim slivnicima i sistemom cjevovoda odvoditi u najbliže bujične kanale ili u more kao konačni recipijent. Bujični kanali će osim sa ovog područja, prihvatati i značajne količine atmosferske vode sa višeg područja izvan obuhvata DUP-a. U tom smislu iste treba tretirati kao osnovni recipijenti za prihvrat oborinskih voda te u sklopu uređenja zona izvršiti i njihovo uređenje odnosno regulaciju.

Posebnu pažnju obratiti na odvođenje atmosferske vode sa buduće saobraćajnice KotorVerige. Zbog relativno velikih dimenzija i malog uzdužnog nagiba kolovoza javljaće se velike količine vode koju je potrebno odvesti.

Pri proračunu atmosferske kanalizacije voditi računa o obilnim kišama u zimskom periodu (godišnja količina taloga iznosi preko 3500 mm).

Kao materijal cjevovoda koristiti korugovane cijevi od polietilena (PE) ili cijevi od tvrdog PVC-a za uličnu kanalizaciju.

Pri izgradnji saobraćajnica (posebno onih koje vode direktno ka moru) voditi računa da će se dio atmosferske vode pri jakim padavinama, zbog njihovog nagiba, odvoditi samim ulicama. U tom smislu posebnu pažnju obratiti načinu evakuacije atmosferske vode (poprečni pad ulice, rigole i slivnici).

7. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Planirano opterećenje. – Prema namjeni površina i programskim elementima pored postojećih objekata u granicama obuhvata naselja Prčanj predviđena je izgradnja novih sadržaja (stanovanje, rad, površine za turizam, saobraćajne površine itd.), tako da je ukupna BRGP 252649m².

Podaci o vrsti, sadržaju i konceptu planiranih objekata

Tabela

Blok 1	Namjena	Spratnost	Max. BRGP [m ²]	Broj soba	Broj ležajeva
	Stanovanje	P+1+Pk	48007		
	Ugostiteljstvo	P+2	21284	75	150
Ukupno			69291,00		150

Analiza konzuma. – Ukupna potrebna snaga je data u sljedećim tabelama.

Tabela

Blok 1	Namjena	Ležaja	kW/ležaj	Faktor jednovrem.	Ukupno kVA
	ugostiteljstvo	160	0,7	0,6	67
	Namjena	BRGP [m ²]		kVA/m ²	kVA
	stanovanje	48007.00		0,06	169
Ukupno					236

Obezbjedenje električne energije

Uslove za obezbjeđenje el. energije vršnog opterećenja od novih 15,1 MW propisao je nadležna Elektro distribucija kroz odgovarajuće elektro-energetske saglasnosti. Ovim DU planom predviđa se izgradnja 7 novih distributivnih trafo-stanica i polaganje napojnih VN 10 kV kablova. Gradnja TS i polaganje VN kablova vršiće se paralelno sa izgradnjom novih planiranih sadržaja u granicama obuhvata ovog planskog dokumenta.

Najbliži veći izvor za obezbjeđenje el. energije za predmetno naselje je postojeća TS 35/10kV 8MVA Škaljari. Postojeća TS 35/10kV Škaljari u cilju napajanja naselja Škaljari, Muo i Prčanj zamijeniti se TS 110/35/10kV. Prema tome, od glavne napojne TS Škaljari pa do planiranih TS po Prčnju potrebno je pored postojećih 10 kV kablova položiti još dva 10kV kabla odgovarajućeg kapaciteta. Polaganjem novih napojnog 10kV kablova potrebno je uvezati sve postojeće i novoplanirane TS u zatvorenu 10kV mrežu naselja. Uvezivanjem postojećih i planiranih TS u zatvorenu srednjenaponsku mrežu obezbjediti će se veća sigurnost isporuke el. energije potrošačima.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

- 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

8. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Telefonski priključak riješiti sa postojeće TT ulične mreže prema uslovima nadležnog preduzeća. Telefonsku instalaciju objekta izvesti u svemu prema važećim tehničkim propisima.

Prilikom projektovanja i izgradnju elektronske komunikacione pristupne mreže pridržavati se sljedećih propisa:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora 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 i objekata ("Sl list CG", br.41/15)

- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)

9. Mjere kontrole i smanjenja seizmičkog rizika

Mjere za kontrolu i smanjenje seizmičkog rizika, koje su predviđene zakonima i drugim propisima, imaju se dosljedno i potpuno sprovoditi kroz sve prostorne i urbanističke planove, programe i projekte koji se pripremaju i donose na kotorskom području. Mjere treba da su usmjerene na znatno smanjenje seizmičkog rizika, prvenstveno kroz odgovarajući prostorni odnosno naseljski razmještaj stanovništva, aktivnosti i tehničke infrastrukture. Imajući u vidu razvojne trendove i intenzivnu izgradnju, očekuje se da će u budućnosti doći do povećanog seizmičkog rizika, odnosno hazarda.

Da bi se seizmički rizik, odnosno hazard sveo na podnošljive nivoe, u prostornom i naseljskom usmjeravanju investicija nužno je primijeniti slijedeće principe:

- Uopšte uzev, privredne investicije treba usmjeravati u (mikro)seizmički bezbjednije zone, osim u slučajevima, ako se ubjedljivo može pokazati da bi to izazvalo prohibitivno visoke troškove, odnosno da su troškovi postizanja istog nivoa bezbjednosti, primjenom odgovarajućih tehničkih mjera u zonama gdje je očekivani hazard veći, niži od očekivanih gubitaka do kojih bi došlo prostornom alokacijom investicija u bezbjednijim, ali ekonomski nepovoljnijim zonama. U ocjeni troškova i dobiti, moraju se uzeti u obzir kako svi direktni tako i glavni indirektni (indukovani) efekti;
- U prostornom razmještanju društvenih djelatnosti (javnih servisa) treba nastojati na što uravnoteženijoj, policentričnoj mreži, čime se smanjuje vjerovatnoća da mogući katastrofalni zemljotresi izazovu istočasnu paralizu velikog dijela osnovnih kapaciteta i/ili ih učine nepristupačnim;
- U onim područjima gdje bi mogući zemljotres izazvao znatnija oštećenja objekata i kapaciteta, kao i druge gubitke većeg obima (od pratećih požara, poplava, izlivanja otrovnih supstanci i zagađivanja vazduha, vode i zemljišta), objekte i kapacitete nužno je locirati na najbezbjednijim mjestima, obavezno na osnovu odgovarajućih karata mikroseizmičke mikroregonizacije i karata podobnosti tla;
- U planiranju, programiranju i projektovanju tehničke infrastrukture (tj., puteva, vodovoda, energetske infrastrukture itd), neophodno je predvidjeti i realizovati dvostruke ili kružne veze, kako bi se u slučaju zemljotresa i drugih katastrofa omogućilo odgovarajuće održavanje glavnih saobraćajnih odnosno snabdjevačkih pravaca, a naročito onih koji povezuju glavne lokacije u prostornoj (naseljskoj) strukturi.

Komunikacijske veze preko prirodnih i stvorenih barijera (rijeka, puteva itd.) ne smiju biti ograničene samo na jedan prelaz, već ih treba, najmanje, udvostručiti. U tome, cjelokupan sistem treba planirati, projektovati i realizovati tako da se izbjegne stvaranje uskih grla, ili da se njihov broj svede na podnošljiv i upravljiv minimum. Važnije gradske saobraćajnice treba da budu najmanje pet metara šire od zbira visina zgrada sa obje strane saobraćajnice. Treba nastojati da u stambenim blokovima bude što manji broj slijepih ulica;

- Posebno, detaljnim planovima nužno je obezbijediti slijedeće:
 - a. Dovoljno otvorenih prostora između zgrada i oko njih, za izolaciju (u slučaju požara) i evakuacijske svrhe, kao i za zaštitu zgrade od rušenja susjednih građevina;

- b. Izgrađenost parcele ne smije da premaši 50%, a može se prekoračiti samo u slučajevima kada je zelena (otvorena) površina u neposrednom dodiru sa parcelom datog objekta;
- c. Širina prolaza između zgrada treba da bude tolika da omogući nesmetanu evakuaciju, bez nereda;
- d. Rastojanje između susjednih zgrada za stanovanje treba da bude najmanje 1,5 visine više zgrade (duž uzdužnih fasadnih zidova), odnosno najmanje jedna visina više zgrade (duž krajnjih bočnih zidova);

U pogledu javnih, poslovnih i stambenih zgrada, imaju se primjenjivati slijedeća pravila:

- a. Sve javne, poslovne i stambene zgrade treba da imaju direktne izlaze koji vode ka otvorenim površinama;
- b. U slučaju katastrofe i drugih vanrednih situacija, otvorene površine koriste se kao izolacioni pojas odnosno barijera za zaustavljanje lanca katastrofalnih događaja, pristupne saobraćajnice, evakuacione zone za stanovništvo i područja za najnužniji smještaj (npr., kao prostor za lociranje privremenih objekata);
- c. Kao pravilo, otvorene površine treba da zauzimaju one zone koje su najmanje podobne za izgradnju, ali se, pri tom, moraju nalaziti u neposrednom kontaktu sa urbanim zonama čijoj zaštiti služe u gornjem smislu;
- Kod projektovanja i izgradnje novih i/ili rekonstrukcije postojećih objekata, neophodno je primenjivati slijedeće:
 - a. Nužno je strogo i dosljedno se pridržavati svih odgovarajućih pravilnika kojima se reguliše projektovanje i izgradnja u skladu sa seizmičkim zahtjevima (o tehničkim normativima za objekte visokogradnje, o rekonstrukciji i revitalizaciji objekata oštećenih zemljotresom itd.);
 - b. Neophodna je redovna i dosljedna kontrola primjene propisa o izgradnji i rekonstrukciji;
 - c. Na osnovu prethodne rigorozne ocjene osjetljivosti postojećih objekata na seizmički rizik i hazard, u prvom redu treba ojačati objekte sa visokom osjetljivošću (npr., škole, bolnice, dečje ustanove i dr.);
 - d. Treba ojačati i druge objekte, a naročito one koji su vrijedni sa stanovišta zahtjeva kulturne baštine i koji ne zadovoljavaju zahtijevane seizmičke standarde izgradnje u datoj (određenoj) zoni;
- Kod projektovanja i izgradnje novih objekata, neophodno je koristiti konstruktivne sisteme koji su manje povrjedljivi, kao i primjenu materijala koji omogućavaju lake konstrukcije (čelik, lamelirano drvo itd.), sve na osnovu prethodno izvedenih studija;
- U pogledu organizacione i institucionalne pripremljenosti i podrške za postizanje odgovarajuće pripremljenosti za slučaj katastrofa, koje omogućavaju što brže uspostavljanje normalnih uslova nakon katastrofe, prioritet ima obezbjeđivanje slijedećeg:
 - a. Uspostavljanje administrativne pomoći (sa odgovarajućim upravljačkim i komandnim postupcima);
 - b. Pomoć državnih organa (uključivši i organe vojske i odbrane);
 - c. Koordinacija stvaranja i korišćenja pomoći koju daju dobrovoljne organizacije;
 - d. Angažovanje odgovarajućih tehničkih i drugih profesionalnih službi (seizmologa, građevinskih inženjera, planera, arhitekata, tehničara itd.), te i dobrovoljnog osoblja, kao i obezbjeđenje uslova za održavanje stručnosti kadra;
 - e. Obezbeđivanje društvene pomoći zdravstvenim službama i službama socijalnog staranja;

- f. Obezbeđivanje opreme i drugih sredstava kojima se ublažuju posljedice katastrofe, uključujući i nužni smještaj, opremu, alat i građevinski materijal;
- g. Preduzimanje i održavanje širokih i trajnih aktivnosti javnog informisanja i obrazovanja o svim važnim aspektima zemljotresa;

Prethodno navedeni principi i pravila primjenjuju se kroz odgovarajuće planove pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti. Na osnovu odgovarajućih nacionalnih/državnih dokumenata, za sva urbana naselja, a prioritetno za ona sa velikim turističkim prometom, donose se planovi pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti, koje treba pripremiti tako da u svakom trenutku mogu postati operativni.

Planovi pripremljenosti moraju sadržati:

- Odredbe i mjere koje važe prije katastrofe;
- Odredbe o operacijama spašavanja i otklanjanja posljedica katastrofa.; ▣ Program mjera sanacije i obnove.

Na osnovu ogovarajućih odredbi PPO Kotor, regulacionim (detaljnim) urbanističkim planovima, kao i drugim odgovarajućim planovima, programima i projektima, definišu se elementi za izradu planova pripremljenosti za slučaj vanrednih okolnosti, a naročito:

- Lista, površine i opis karakteristika naročito nestabilnih zemljišta, onih za koja postoji vjerovatnoća da bi u slučaju katastrofe mogla zapriječiti odnosno prekinuti komunikacije;
- Lista osjetljivih objekata odnosno kapaciteta, kao što su elektrane, bolnice, škole, vatrogasne stanice, postrojenja za filtriranje vode i tretman otpadnih voda, deponije otpada itd;
- Opis i funkcionisanje saobraćajnih sistema, a u tome posebno širine i pravce glavnih i sekundarnih pravaca/puteva (za evakuaciju, prolaze za spasilačke ekipe, linije za snabdijevanje itd.);
- Lista i opis javnih mjesta koja su podesna za sklanjanje stanovništva u slučaju katastrofe, kao i onih koja će služiti za javne servise (uključivši zdravstvo itd.);
- Opis i funkcionisanje mreža komunalne infrastrukture u uslovima zemljotresa (vodovoda, kanalizacije, elektro-vodova, telekomunikacija itd.);
- Lista turističkih i drugih javnih objekata koji zadovoljavaju najviše kriterijume i standarde koji važe za izgradnju u seizmičkim područjima;
- Način, izvore i sve druge modalitete koji se odnose na obavezno i drugo osiguranje od šteta od zemljotresa, za sve građevine i infrastrukturu u područjima koja su izložena visokom riziku odnosno hazardu.

10. Uslovi za racionalnu potrošnju energije

Prostorni razvoj naselja mora predvidjeti očuvanje koridora svježeg vazduha i mora uzeti u obzir uticaje na mikroklimatske uslove.

Naselja se moraju planirati na takav način da se potrošnja energije svede na najmanju mogućemjeru definisanjem urbanih standarda i normativa, izborom arhitektonskih rješenja, izborom građevinskog materijala i definisanjem principa i kriterijuma racionalnog korišćenja električne energije. Pored planiranja novih, energetski ekonomičnijih objekata, racionalizacija trošenja energije se obezbeđuje planiranjem, odnosno planiranjem zgrada, tj. objekata i efikasnom realizacijom tih planova i programa. Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu.

Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja.

Primarni faktori:

- Postići maksimalnu toplotnu izolaciju, strukturalnu kompaktnost i eliminisati toplotne mostove. Sve komponente opne objekta moraju biti izolovane sa vrijednošću koeficijenta k ispod $0,15 \text{ W/(m}^2\text{K)}$, što se postiže debljinom izolacije između 25 i 40 cm.
- Prozori moraju imati trostruko staklo i izolovane okvire uz koeficijenta k manji od $0,80 \text{ W/(m}^2\text{K)}$, uključujući okvir prozora, i g vrijednost 0,5 (ukupna prozirnost solarne energije) za stakla.
- Postići hermetičnost objekta što se provjerava kroz rezultat kompresorskog testa vrata koji mora biti manji od 0,6 izmjena vazduha na sat.

Sekundarni faktori:

- Svježi vazduh može biti prethodno grijan zimi i hlađen ljeti putem izmjenjivača geotermalne toplote (energetski bunar).
- Pasivno korišćenje solarne energije koje se postiže južnom orijentacijom i izbjegavanjem sijenki zimi štedi energiju za grijanje.
- Zahtijevana energija za dobijanje tople vode može biti proizvedena pomoću solarnih kolektora (energetski zahtjevi za pumpom za cirkulaciju 40/90 W/l). Ljeti, toplotna pumpa može se takođe koristiti za energetski efikasno hlađenje. Mašine za pranje suda i za pranje veša mogu biti spojene sa toplom vodom u cilju uštede energije potrebne za proces grijanja.

Ovi uslovi se preporučuju prilikom izgradnje i rekonstrukcije objekata u obuhvatu DUP-a u cilju stvaranja uslova za održivi razvoj naselja.

Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa Pravilnikom o sadržaju elaborate energetske efikasnosti zgrada ("Sl. List Crne Gore", br.47/13).

11. UREĐENJE TERENA I PEJZAŽNA AHITEKTURA

Zelenilo za turizam – hoteli i zelenilo za turizam – turistička naselja. – Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa zahtijevima turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne biljne vrste. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter kulturnog pejzaža. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalne vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima

U cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja vrijednih primjerke i grupacije zelenila u nova pejzažna rješenja, potrebno je izvršiti prethodnu detaljnu analizu i valorizaciju postojećeg biljnog fonda (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost).

Minimalni procenat zelenih površina na parcelama u okviru turističke namjene je 35% površine parcele.

Planom su predviđene dvije lokacije za turistička naselja: Markov rt i lokacija Sv. Toma.

Planirana je izgradnja turističkih naselja sa pratećim sadržajima sa visokim stepenom ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativ za ove površine iznos 80 m^2 po ležaju za objekte sa 4*.

Smjernice za uređenje:

- zaslade kompoziciono rješavati u slobodnom pejzažnom stilu – u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa prostranim parternim površinama zelenila (travnjaci, cvijetnjaci)
- zelenilo treba da bude reprezentativno. Za okosnicu rješenja koristiti autohtone vrste i vrste mediteranskog podneblja
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- predvidjeti šetališta, trgove, platoe za odmor i sistem pješačkih staza
- duž glavnih pješačkih komunikacija formirati aleje sa zasadima visokog drveća. Sadnju drveća planirati i na platoima, trgovima i drugim zastrtim površinama
- planirati vodene površine (bazene, fontane, kaskade)
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen, obluci, drvo) i tehnički prilagođenim modernim materijalima. Izbor materijala i kompozicija zastora treba da budu reprezentativni
- primjenom puzavica, ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine
- na ravnim krovnim površinama formirati „zelene krovove“ (kasetna sadnja žbunastih vrsta, srednje visokih stablašica i puzavica uz pergole)
- uz obalu koristiti vrste koje dobro podnose posolicu
- obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama
- u maksimalnoj mjeri očuvati postojeće visoko zelenilo. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela. U tehničkoj dokumentaciji prikazati način presađivanja
- mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti kompleksa
- upotreba školovanih sadnica drveća min. visine 3,5 m
- projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje.

Za drvorede primjenjivati smjernice date za ovu kategoriju zelenila.

Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja. Postojeće zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcele.

Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja.

Opšti prijedlog sadnog materijala

Pri izboru sadnica voditi računa o vizurama i arhitekturi objekta, koloritu i dr. Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- Prednost dati autohtonim vrstama (ruzmarin, lavanda, bršljan, kadulja) sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom
- Izbjegavati vrste iz drugih areala (npr. Thuja orientalis) i invazivne biljne vrste (Preliminary list of plant invaders in Montenegro, Danijela Stešević i Danka Petrović, Prirodnomatematički fakultet, Podgorica).

Prijedlog sadnog materijala:

- **Četinarsko drveće:** *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*, *Pinus pinea*, *Pinus maritima*.
- **Listopadno drveće:** *Quercus pubescens*, *Celtis australis*, *Fraxinus ornus*, *Castanea sativa*, *Ziziphus jujuba*, *Acacia* sp., *Albizzia julibrissin*, *Lagerstroemia indica*.

- **Zimzeleno drveće:** *Quercus ilex*, *Olea europaea*, *Ceratonia siliqua*, *Citrus aurantium*, *Eriobotrya japonica*, *Ligustrum japonicum*, *Magnolia grandiflora*.
- **Žbunaste vrste:** *Laurus nobilis*, *Nerium oleander*, *Tamarix sp.*, *Pittosporum tobira*, *Punica granatum*, *Myrtus communis*, *Citrus reticulata*, *Viburnum tinus*, *Camellia japonica*, *Buxus sempervirens*, *Erica mediterranea*, *Arbutus unedo*, *Aucuba japonica*, *Feijoa sellowiana*, *Callistemon citrinus*, *Poinciana gilliesii*, *Yucca sp.*, *Agave americana*.
- **Puzavice:** *Bougainvillea spectabilis*, *Hedera sp.*, *Lonicera caprifolium*, *L. implexa*, *Wistaria sinensis*, *Tecoma radicans*, *Rhynchospermum jasminoides*, *Parthenocissus tricuspidata*.
- **Palme:** *Phoenix canariensis*, *Chamaerops humilis*, *Chamaerops excelsa*, *Cycas revoluta*, *Washingtonia filifera*.
- **Perene:** *Canna indica*, *Hydrangea hortensis*, *Lavandula angustifolia*, *Rosmarinus officinalis*, *Santolina viridis*, *Santolina chamaecyparissus*, *Cineraria maritima*, *Armeria maritima*, *Delosperma cooper*, *Aptenia cordifolia*.

Urbani mobilijar

Urbani mobilijar predstavlja važan element pejzažnog oblikovanja. Preporuka je da on bude savremenog dizajna sa elementima tradicionalnog u kombinaciji materijala metal-kamen-drvo. Poželjno je raspisivanje javnog konkursa za dizajn elemenata urbanog mobilijara.

OSTALI USLOVI

1. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
2. Prije izrade tehničke dokumentacije ukoliko se radi o rekonstrukciji objekta obavezno izvršiti statičku provjeru postojeće konstrukcije.
3. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).
4. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15).
5. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG, br.63/11 , 47/12 i 8/15).
6. Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 73 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ br.48/13 i 44/15).
7. 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.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni

projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.

8. 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.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

9. Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), 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 .

10. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.

Napomena:

Predmetna lokacija se nalazi unutar granica „Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotor“ upisanog na Listu svjetske prirodne i kulturne baštine UNESCO-a .

Shodno Akcionom planu koji je usvojila VladaCrne Gore 02.02.2017.ggodine, utvrđena je obaveza stavljanja van snage postojeće planske dokumentacije na teritoriji Opštine Kotor i izrada sveobuhvatne nezavisne Procjene uticaja na kulturnu baštinu –HIA za plansku dokumentaciju, koja će se raditi za Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor kao i izrada nezavisne HIA za planirani predmetni objekat i iste treba da pokažu da je izgradnja predmetnog objekta prihvatljiva.

Odlukom o dopuni odluke o izradi Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Sl. List Crne Gore , broj 23/2017 od 07.04.2017.g) zabranjuje se građenje na dijelu prostora u granicama prirodnog i kulturno –istorijskog područja Kotora, upisanog 1979.godine na Listu svjetske baštine UNESCO. Zabrana gradnje primjenjivaće se do donošenja Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor.

Članom 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“ Službeni list Crne Gore” br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Stavom 7 istog člana Zakona, propisano je da ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stave 5 ovog člana u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Članom 16 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore „ 23/14 i 32/15), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Polazeći od citiranih zakonskih normi, ovo ministarstvo konstatuje da su sastavni dio ovih uslova, grafički prilozi, izvodi iz plana, kao i tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije i mišljenja dobijena od strane sledećih nadležnih institucija:

Akt Agencije za zaštitu životne sredine, br. 02-D-1502/2 od 25.05.2017.godine u kojem je izdato mišljenje da u predmetnoj stvari rekonstrukcije, ukoliko je planirana ukupna korisna površina preko 1000 m², nosilac projekta je obavezan, da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („ Službeni list CG „ br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Vodovoda i kanalizacije Kotor d.o.o. br. 1787/1 od 26.05.2017.godine, u kom su izdati projektno-tehnički uslovi za predmetni objekat.

Akt Opštine Kotor - Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj, UP/I br. 1604-1209/17 od 26.05.2017.godine, u kom je izato rješenje kojim su utvrđeni vodni uslovi za predmetni objekat.

Akt Ministarstva unutrašnjih poslova Direktorata za vanredne situacije, br. 30-UP I-288/17-2329/2 od 25.05.2017.godine u kojem je izdato mišljenje za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel, na urbanističkoj parceli UP20, Blok I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Prčanj“, Opština Kotor.

Shodno članu 62 a stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, u zakonom utvrđenom roku od 10 dana od dana urednog prijema zahtjeva, nijesu dostavljeni tehnički uslovi, od strane sledećih nadležnih organa:

Aktom, br. 1055-1072/5 od 24.05.2017.godine, ovo ministarstvo je od nadležnog organa: Uprava za zaštitu kulturnih dobara Cetinje, po službenoj dužnosti, tražilo izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju predmetnog objekta, ali isti nijesu dostavljeni – dostavnica, br. 1055-/4 od 24.05.2017.godine sa datumom validnog dostavljanja – potpis primaoca sa pečatom pošte od 24.05.2017.godine.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i utu-a
Milica Abramović

Samostalni savjetnici I:
Milica Ćurić
Nataša Pavićević

MINISTAR
Pavle Radulović





DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PRČANJ

Odluka broj 11-11584 od 06.08.2015.

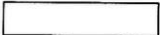
Postojeće stanje - namjena površina
1:1000

 **AG infoplan**

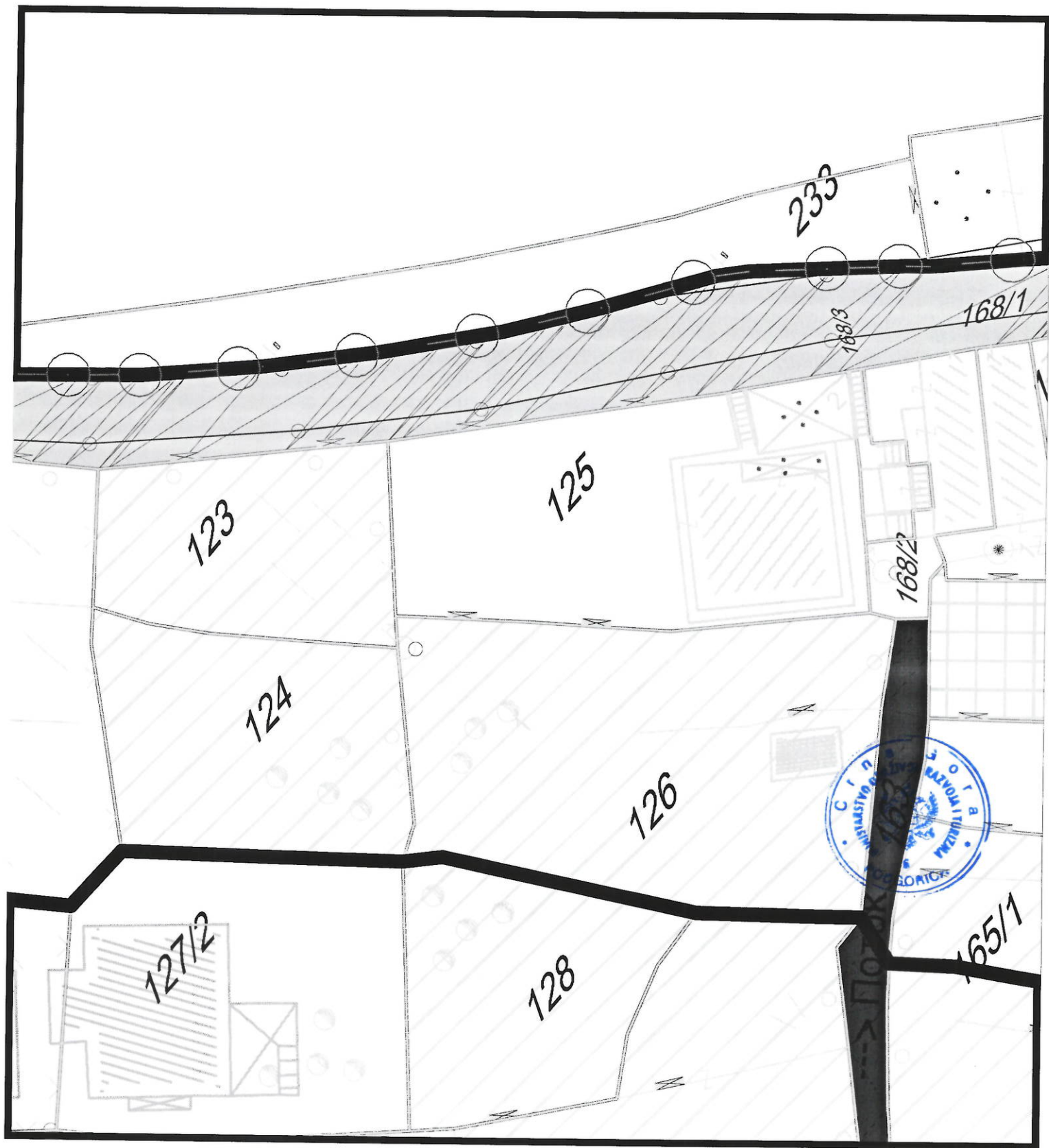
Broj priloga

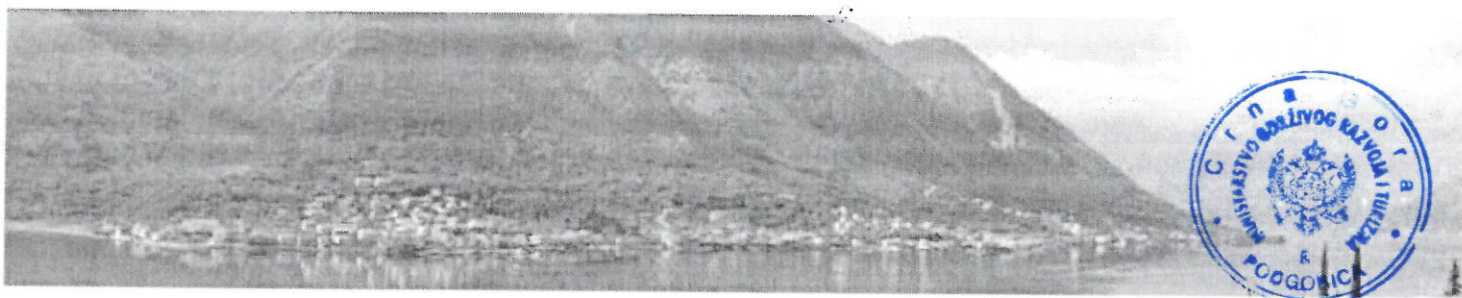
3

LEGENDA

-  GRANICA DUP-a
 GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
 GRANICA BLOKA
 1, 2... 8 OZNAKE BLOKOVA
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE
 POVRŠINE ZA TURIZAM
 POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
 POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
 POVRŠINE CENTRALNIH DJELATNOSTI
 POVRŠINE OSTALE INFRASTRUKTURE
 POVRŠINE ZA GROBLJA
 KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
 PJEŠAČKE POVRŠINE
 POVRŠINE KOPNENIH VODA
 POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU (voćnjaci i maslinjaci)
 POVRŠINE PEJZAŽNOG UREĐENJA
 ŠUMSKE POVRŠINE
-  RUŠEVINA
 MORSKO DOBRO
- ARHEOLOŠKA BAŠTINA
-  ARHEOLOŠKO PODRUČJE
 ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET
- KULTURNO-ISTORIJSKA BAŠTINA
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
 CIVILNA GRADJEVINA
 SAKRALNA GRADJEVINA
 AMBIJENTALNA CJELINA







DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PRČANJ

Odluka broj 11-11584 od 06.08.2015.

Plan namjene površina
1:1000



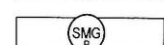
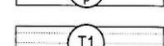
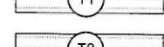
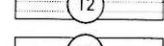
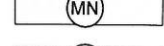
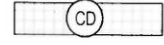
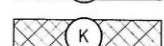
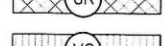
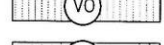
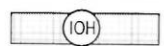
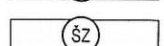
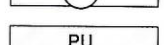
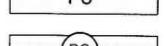
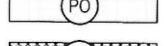
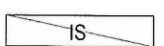
AG infoplan

Broj priloga

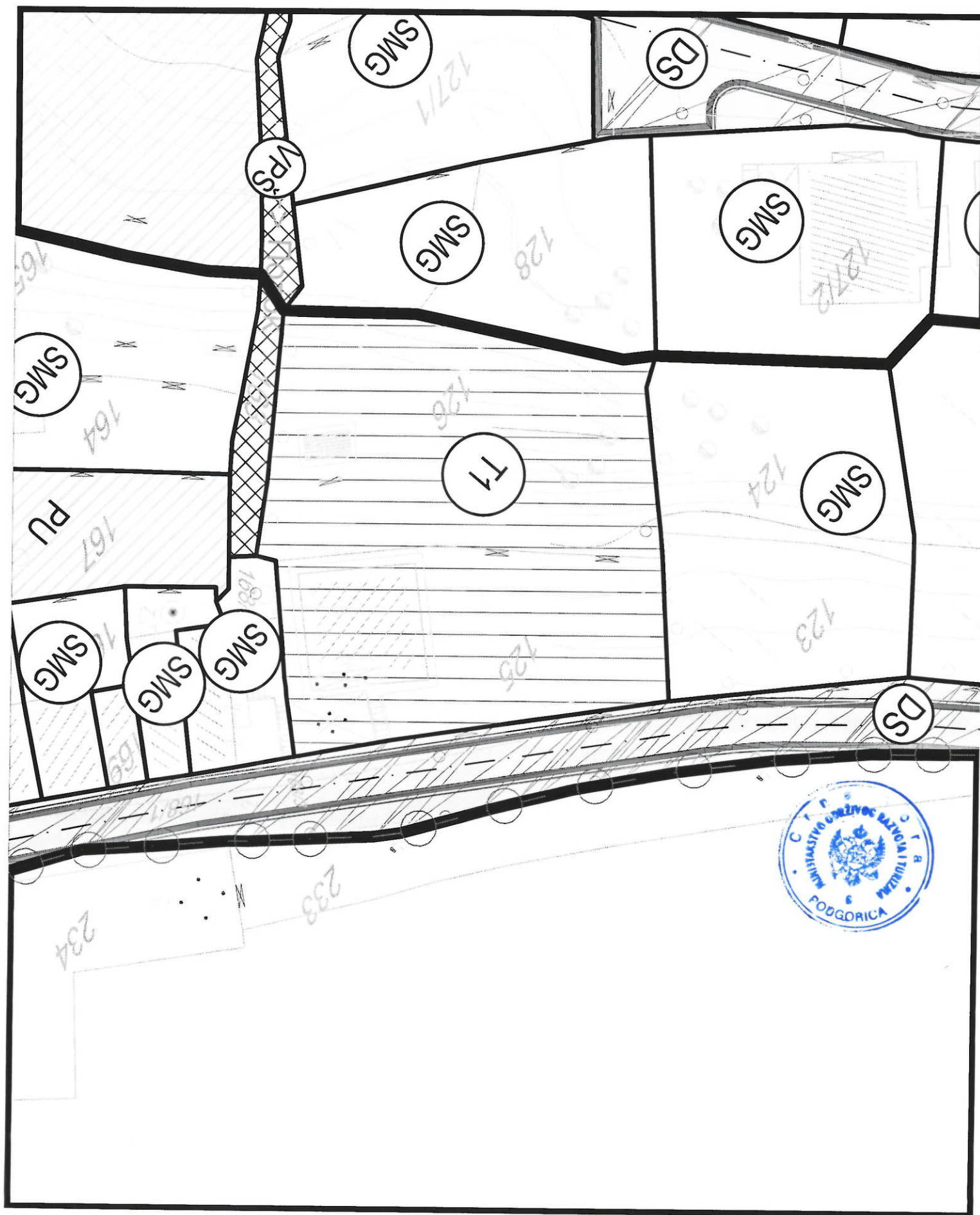
4

LEGENDA

-  GRANICA DUP-a
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA BLOKA
- 1, 2... 8 OZNAKE BLOKOVA

-  POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE POD POSEBNIM USLOVIMA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
-  POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKA NASELJA
-  POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
-  POVRŠINE CENTRALNIH DJELATNOSTI
-  POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
-  POVRŠINE ZA KULTURU
-  POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
-  POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
-  POVRŠINE ZA GROBLJA
-  POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
-  POVRŠINE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
-  ZAŠTITNE ŠUME
-  POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE NASELJA
-  POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU (maslinaci, vinogradi, voćnjaci)
-  POVRŠINSKE VODE
-  POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA
-  ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET
-  CIVILNA GRAĐEVINA
-  AMBIJENTALNA CJELINA
-  SAKRALNA GRAĐEVINA
-  POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
-  POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI
-  TRASA SAOBRAĆAJNICE Muo-Prčanj-Stoliv-Verige
-  JAVNI PARKING, GARAŽA
-  TRASA ŽIČARE
-  MORSKO DOBRO







DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PRČANJ

Odluka broj 11-11584 od 06.08.2015.

Plan parcelacije, nivelacije i regulacije
1:1000

 **AG infoplan**

Broj priloga

6

LEGENDA :



GRANICA DUP-a



GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO



GRANICA BLOKA

1, 2... 8

OZNAKE BLOKOVA



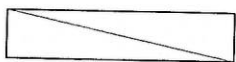
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 22

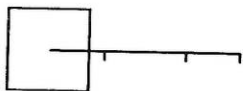
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE



TRASA SAOBRAĆAJNICE Muo-Prčanj-Stoliv-Verige



POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ



TRASA ŽIČARE



JAVNI PARKING I GARAŽA



IVIČNJAK

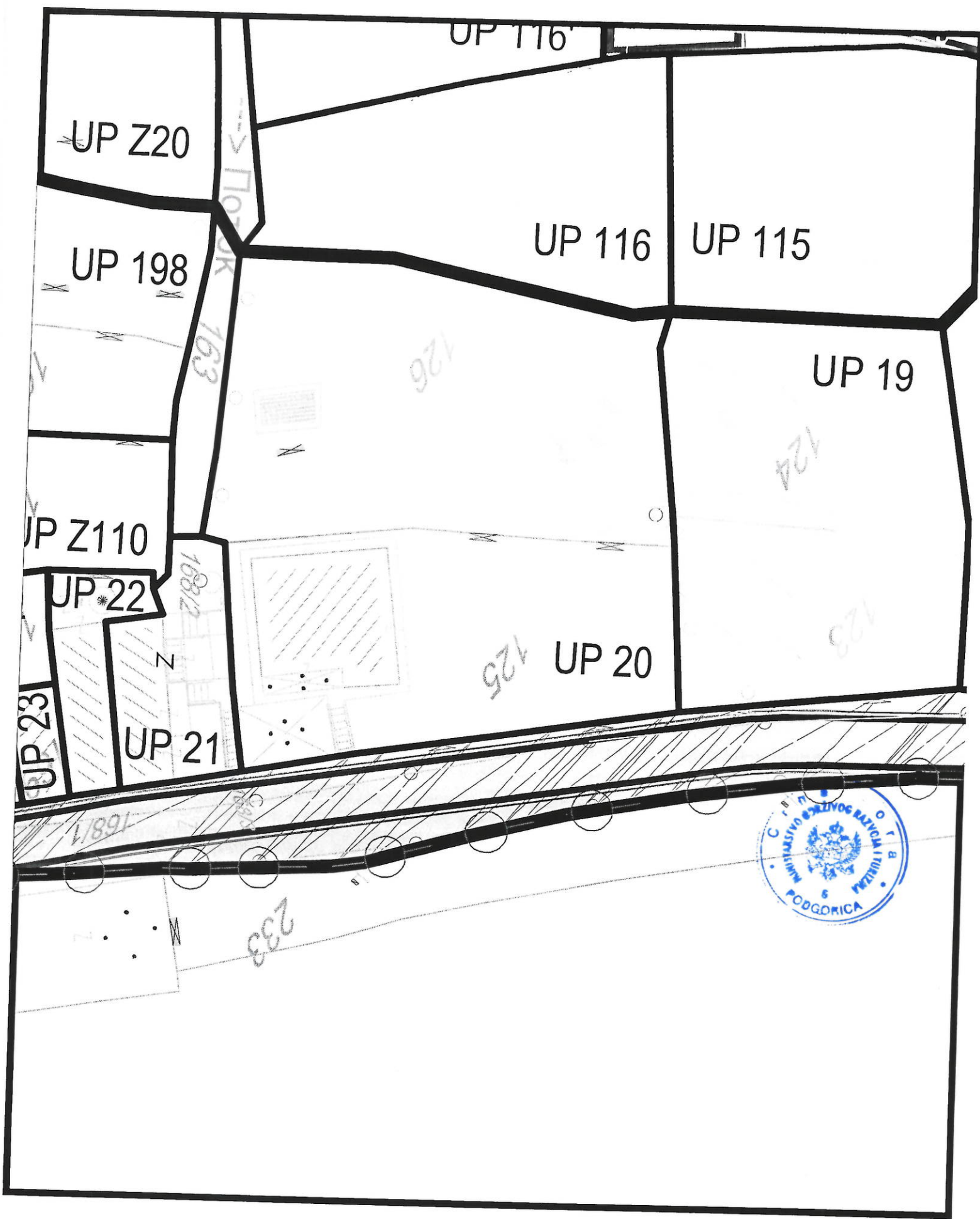


PJEŠAČKE POVRŠINE



MORSKO DOBRO







DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PRČANJ

Odluka broj 11-11584 od 06.08.2015.

Urbanističko-tehnički uslovi
1:1000

 **AG infoplan**

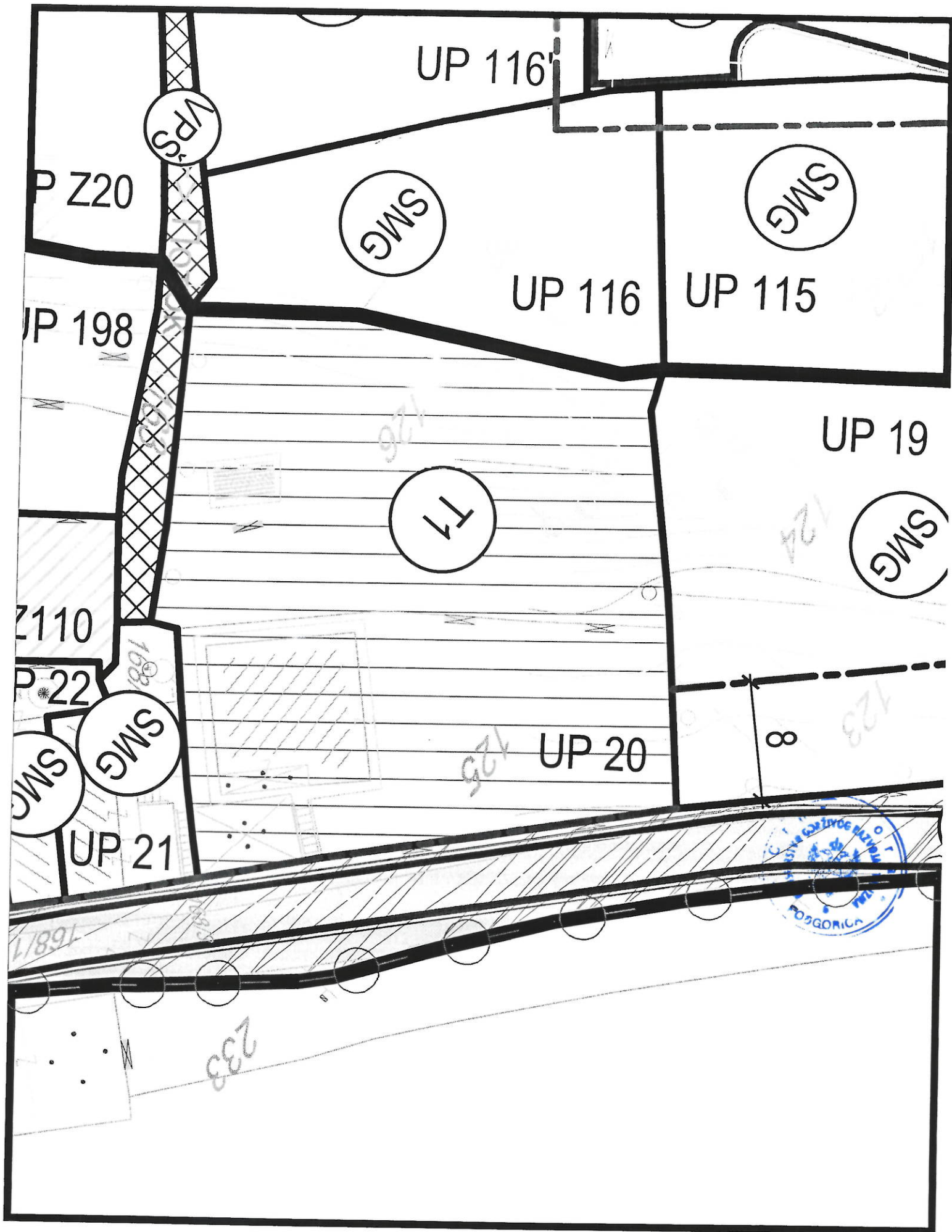
Broj priloga **7**

LEGENDA

● ● ●	GRANICA DUP-a
...	GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
—	GRANICA BLOKA
1, 2... 8	OZNAKE BLOKOVA
—	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 22	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
---	GRAĐEVINSKA LINIJA

	POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE POD POSEBNIM USLOVIMA
	POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI
	POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKA NASELJA
	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	POVRŠINE CENTRALNIH DJELATNOSTI
	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
	POVRŠINE ZA KULTURU
	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
	POVRŠINE ZA GROBLJA
	POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
	ZAŠTITNE ŠUME
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE NASELJA
	POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU (maslinjaci, vinogradi, voćnjaci)
	POVRŠINSKE VODE
	POJEDINAČNA KULTURNA DOBRA
	ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET
	CIVILNA GRAĐEVINA
	SAKRALNA GRAĐEVINA
	AMBIJENTALNA CJELINA
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI
	TRASA SAOBRAĆAJNICE Muo-Prčanj-Stoliv-Verige
	JAVNI PARKING, GARAŽA
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
	TRASA ŽIČARE
	MORSKO DOBRO







DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PRČANJ

Odluka broj 11-11584 od 06.08.2015.

Plan elektornskih komunikacija i elektroinstalacija
1:1000

LEGENDA :

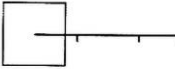
-  GRANICA DUP-a
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA BLOKA
- 1, 2... 8 OZNAKE BLOKOVA

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

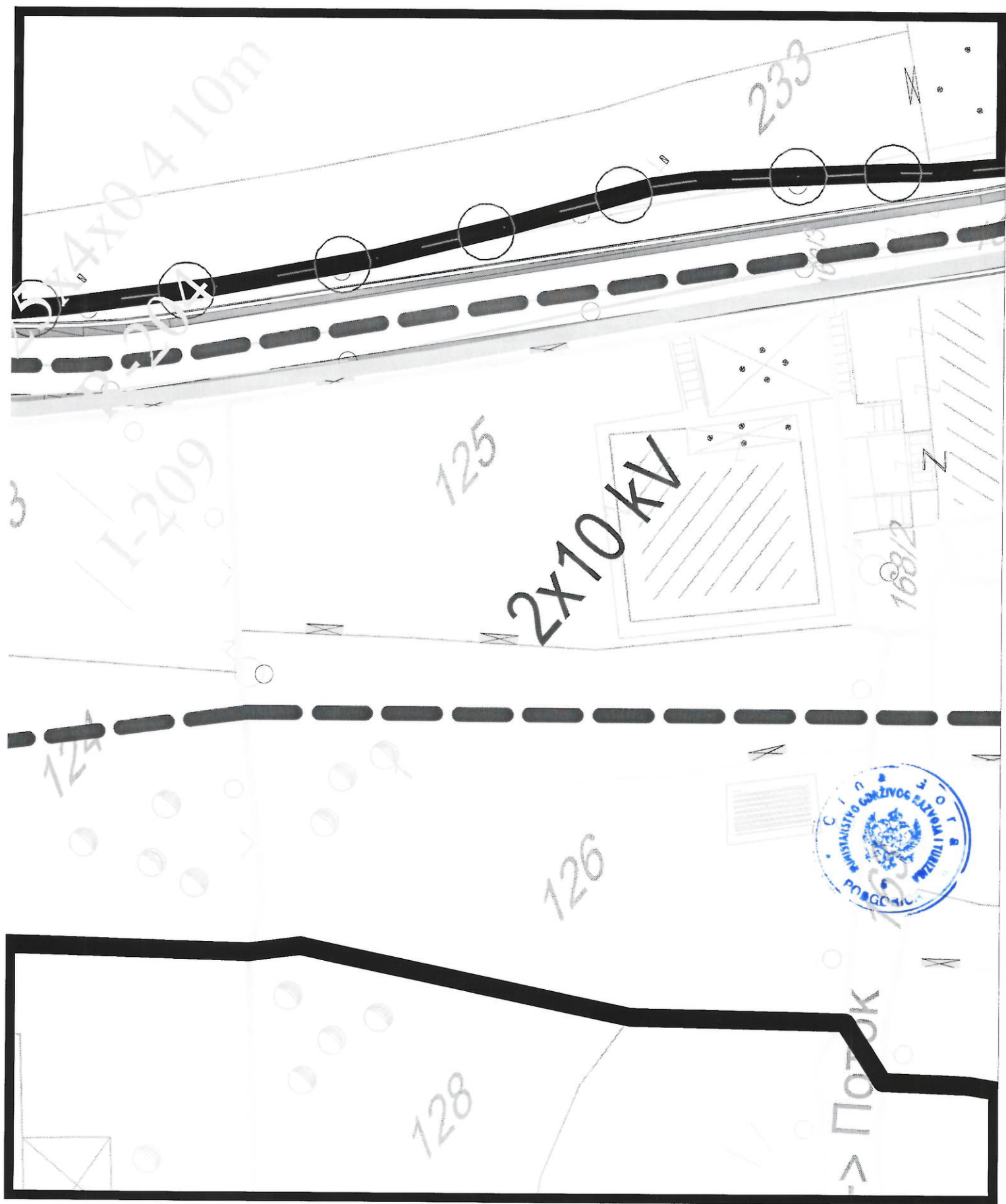
-  POSTOJEĆI TK PODZEMNI VOD
-  POSTOJEĆA TELEFONSKA CENTRALA
-  POSTOJEĆI TK RAZVOD
-  POSTOJEĆI TK IZVOD
-  POSTOJEĆE TK OKNO
-  POSTOJEĆE TK OKNO
-  PLANIRANA TK KANALIZACIJA
-  PLANIRANO TK OKNO

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

-  POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 kV
-  POSTOJEĆA TRAFOSTANICA
-  PLANIRANI ELEKTROVOD 10 kV
-  PLANIRANI ELEKTROVOD 0,4 kV
-  PLANIRANA TRAFOSTANICA

-  TRASA SAOBRAĆAJNICE Muo-Prčanj-Stoliv-Verige
-  TRASA ŽIČARE
-  MORSKO DOBRO







DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PRČANJ

Odluka broj 11-11584 od 06.08.2015.

Plan vodovoda i kanalizacije
1:1000

 **AG infoplan**

Broj priloga **9**

LEGENDA

 GRANICA DUP-a

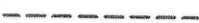
 GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO

 GRANICA BLOKA

1, 2... 8 OZNAKE BLOKOVA

 POSTOJEĆI VODOVOD

 PLANIRANI VODOVOD

 PLANIRANI FEKALNI CJEVOVOD

 POSTOJEĆI ATMOSFERSKI KANALI

 PLANIRANA ATMOSFERSKI KANALI



REZERVOAR



PS ZA VODOVOD



PS ZA KANALIZACIJU



TRASA SAOBRAĆAJNICE Muo-Prčanj-Stoliv-Verige

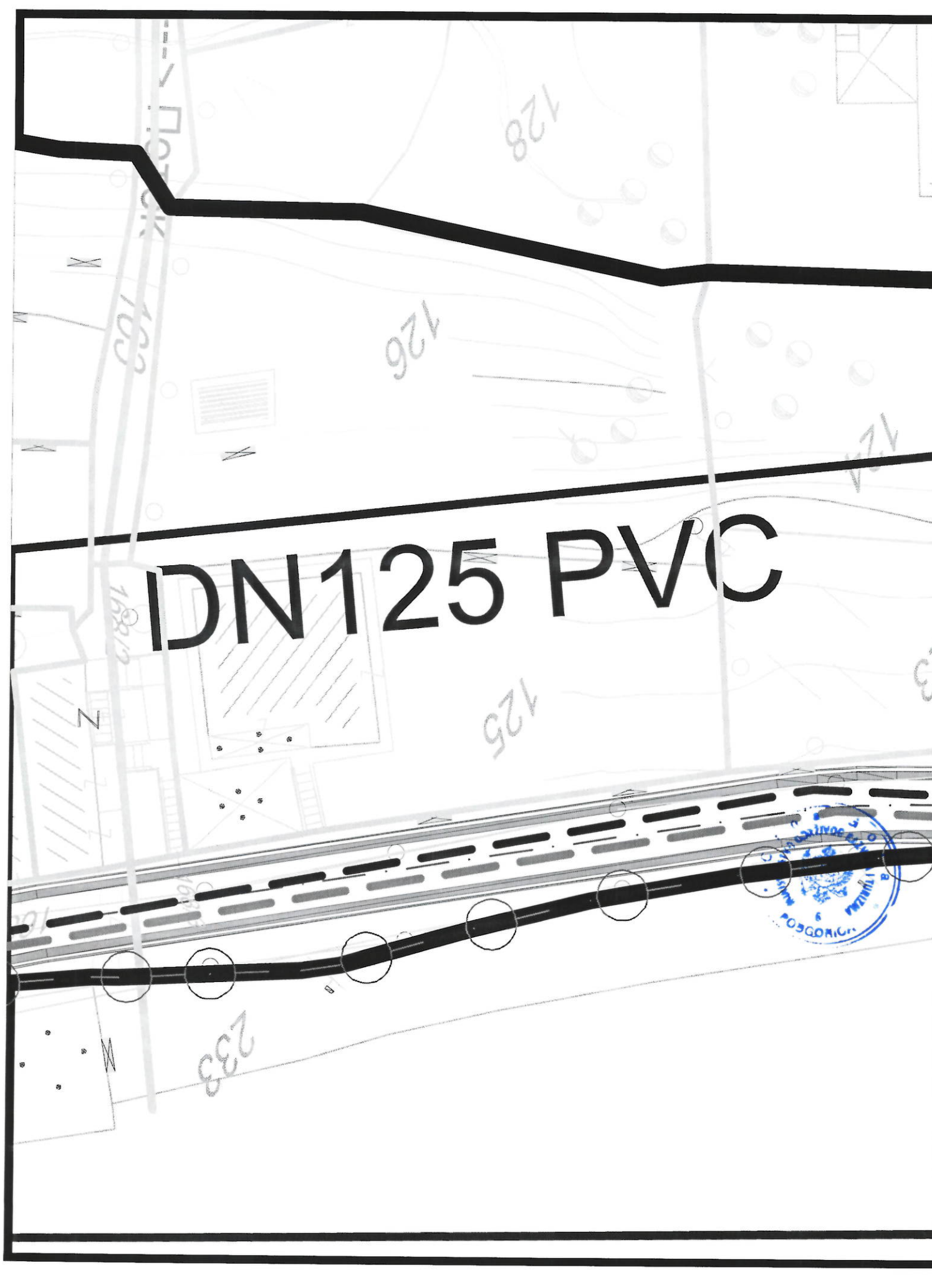


TRASA ŽIČARE



MORSKO DOBRO





The image is a technical drawing overlaid on a topographic map. The map features contour lines with elevations such as 123, 125, 126, 128, 161, 162, 163, 168, and 233. A road is depicted with a dashed center line and solid edge lines. A drainage system is shown with a thick black line representing the main pipe, which has several circular manholes indicated by thin black circles. A smaller pipe branches off to the left. A blue circular official stamp is located in the lower right area of the drawing. The text 'IDN125 PVC' is prominently displayed in the center.

IDN125 PVC

LEGENDA

- GRANICA DUP-a
- GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
- GRANICA BLOKA
- 1, 2... 8 OZNAKE BLOKOVA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - PU

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene - PUJ

-  ZELENILLO UZ SAOBRAĆAJNICE
-  PARK
-  PARK - ŠUMA
-  SKVER
-  TRG
-  DRVOREDI
-  PJEŠAČKA ULICA

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene - PUO

-  ZELENILLO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
-  ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
-  ZELENILLO ZA TURIZAM (HOTELI)
-  ZELENILLO TURISTIČKIH NASELJA
-  ZELENILLO VJERSKIH OBJEKATA
-  ZELENILLO POSLOVNIH OBJEKATA
-  ZELENILLO ADMINISTRATIVNIH OBJEKATA
-  SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE
-  ZELENILLO OBJEKATA PROSVETE

Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene - PUS

-  ZAŠTITNI POJASEVI
-  ZELENILLO INFRASTRUKTURE
-  GROBLJE
-  ZAŠTITNO PODRUČJE UZ POSEBNO VRIJEDNE GRADSKIE ILI SEOSKE CJELINE - arheološko nalazište
-  OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE GRADSKIH I SEOSKIH I CJELINA
-  TAČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PEJZAŽA

OSTALE POVRŠINE

-  ZAŠTITNE ŠUME
-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  POVRŠINE KOPNENIH VODA
-  MORSKO DOBRO
-  TRASA SAOBRAĆAJNICE Muo-Prčanj-Stoliv-Verige
-  TRASA ŽIČARE

KULTURNO ISTORIJSKA BAŠTINA

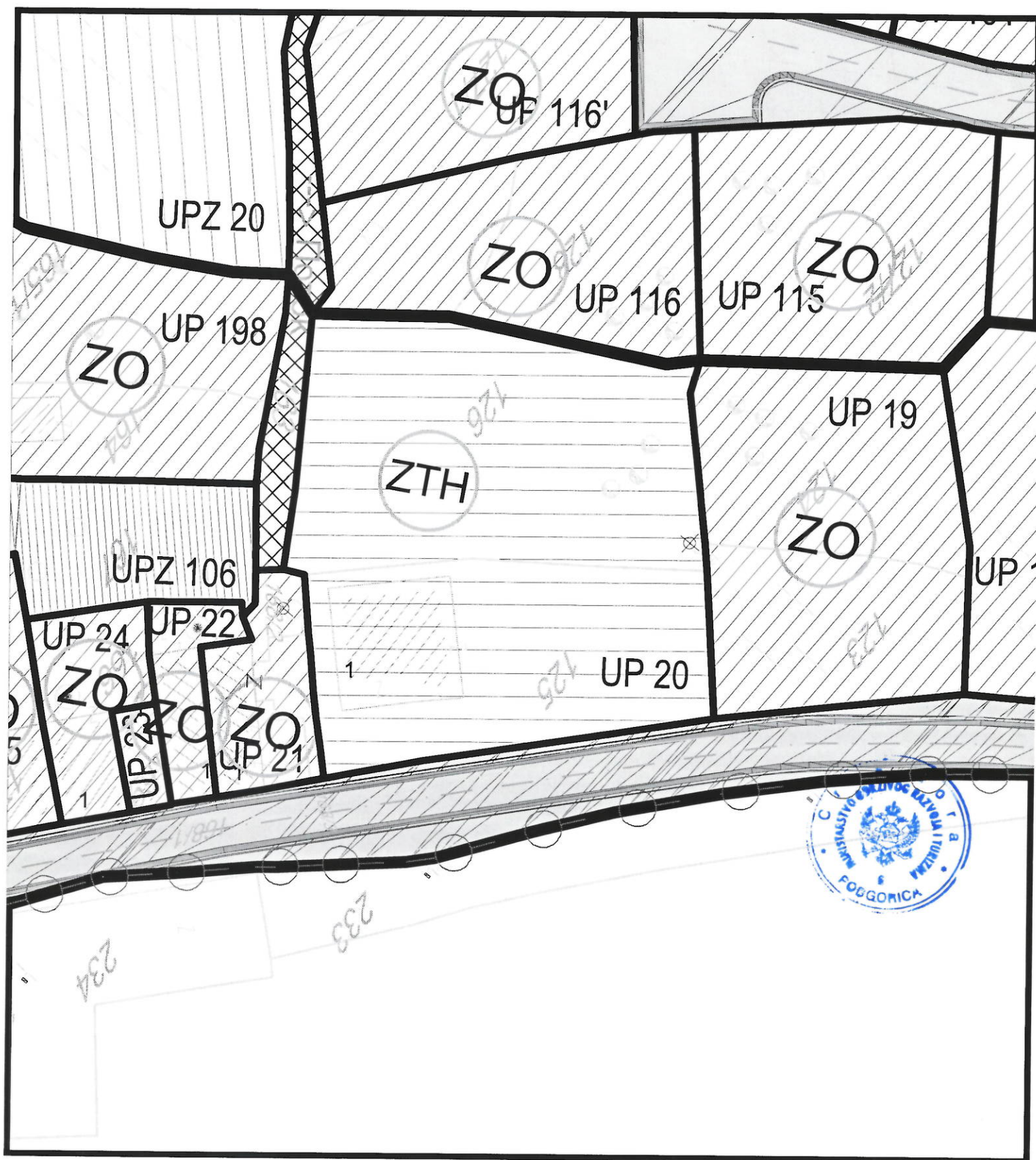
-  SAKRALNA GRAĐEVINA
-  AMBIJENTALNA CJELINA
-  CIVILNA GRAĐEVINA
-  ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PRČANJ

Odluka broj 11-11584 od 06.08.2015.

Plan pejzažnog uređenja i zaštite prostora
1:1000



BLOK 1

UP1 P=241.16m²

X=6560945.94 Y=4702373.05
X=6560943.68 Y=4702375.73
X=6560938.44 Y=4702381.24
X=6560939.60 Y=4702382.55
X=6560941.56 Y=4702384.76
X=6560942.22 Y=4702385.51
X=6560945.20 Y=4702388.69
X=6560947.83 Y=4702391.13
X=6560948.82 Y=4702390.26
X=6560954.40 Y=4702396.03
X=6560959.93 Y=4702390.45
X=6560954.41 Y=4702384.75
X=6560952.71 Y=4702383.31
X=6560953.25 Y=4702382.65
X=6560952.47 Y=4702381.96
X=6560949.64 Y=4702379.13
X=6560949.29 Y=4702378.62
X=6560954.73 Y=4702373.31
X=6560954.41 Y=4702373.14
X=6560950.97 Y=4702370.97
X=6560948.95 Y=4702369.49
X=6560945.94 Y=4702373.05

UP2 P=227.72m²

X=6560960.25 Y=4702366.84
X=6560959.18 Y=4702368.40
X=6560956.78 Y=4702371.90
X=6560962.73 Y=4702375.81
X=6560964.11 Y=4702377.19
X=6560965.48 Y=4702378.56
X=6560968.93 Y=4702381.88
X=6560965.90 Y=4702384.63
X=6560959.93 Y=4702390.45
X=6560954.41 Y=4702384.75
X=6560952.71 Y=4702383.31
X=6560953.25 Y=4702382.65
X=6560952.47 Y=4702381.96
X=6560949.64 Y=4702379.13
X=6560949.29 Y=4702378.62
X=6560954.73 Y=4702373.31
X=6560954.41 Y=4702373.14
X=6560950.97 Y=4702370.97
X=6560956.21 Y=4702364.17
X=6560959.18 Y=4702366.18

UP3 P=341.59m²

X=6560960.25 Y=4702366.84
X=6560959.18 Y=4702368.40
X=6560956.78 Y=4702371.90
X=6560962.73 Y=4702375.81
X=6560964.11 Y=4702377.19
X=6560965.48 Y=4702378.56

X=6560968.93 Y=4702381.88
X=6560973.48 Y=4702377.57
X=6560977.24 Y=4702375.08
X=6560979.88 Y=4702370.42
X=6560982.51 Y=4702365.75
X=6560976.28 Y=4702361.97
X=6560967.86 Y=4702356.65
X=6560966.77 Y=4702358.10
X=6560965.62 Y=4702359.63
X=6560964.46 Y=4702361.16
X=6560962.36 Y=4702364.00

UP4 P=181.58 m²

X=6560973.13 Y=4702348.74
X=6560969.99 Y=4702353.46
X=6560967.86 Y=4702356.65
X=6560976.28 Y=4702361.97
X=6560982.51 Y=4702365.75
X=6560987.91 Y=4702356.64
X=6560981.46 Y=4702352.90
X=6560974.11 Y=4702347.26

UP5 P=164.50m²

X=6560974.11 Y=4702347.26
X=6560981.46 Y=4702352.90
X=6560987.91 Y=4702356.64
X=6560992.79 Y=4702347.65
X=6560982.54 Y=4702341.48
X=6560978.27 Y=4702339.78

UP6 P=577.99m²

X=6560973.13 Y=4702348.74
X=6560969.99 Y=4702353.46
X=6560967.86 Y=4702356.65
X=6560966.77 Y=4702358.10
X=6560965.62 Y=4702359.63
X=6560964.46 Y=4702361.16
X=6560962.36 Y=4702364.00
X=6560960.25 Y=4702366.84
X=6560959.18 Y=4702366.18
X=6560956.21 Y=4702364.17
X=6560950.97 Y=4702370.97
X=6560948.95 Y=4702369.49
X=6560942.89 Y=4702362.41
X=6560942.09 Y=4702361.28
X=6560940.79 Y=4702359.44
X=6560942.73 Y=4702356.88
X=6560947.87 Y=4702350.11
X=6560948.77 Y=4702348.92
X=6560951.87 Y=4702351.23
X=6560954.32 Y=4702353.85
X=6560956.81 Y=4702350.54
X=6560960.55 Y=4702343.36

X=6560962.70 Y=4702336.89
X=6560963.38 Y=4702334.55
X=6560978.27 Y=4702339.78
X=6560974.11 Y=4702347.26

UP7 P=149.72m²

X=6560984.72 Y=4702338.94
X=6560988.51 Y=4702329.87
X=6560991.34 Y=4702331.06
X=6561001.15 Y=4702335.08
X=6560997.37 Y=4702344.38
X=6560995.28 Y=4702343.27
X=6560994.07 Y=4702345.74
X=6560988.48 Y=4702342.46
X=6560989.20 Y=4702340.78
X=6560984.72 Y=4702338.94

UP8 P=91.47m²

X=6560984.72 Y=4702338.94
X=6560979.93 Y=4702336.74
X=6560980.96 Y=4702334.10
X=6560975.58 Y=4702331.80
X=6560978.20 Y=4702325.57
X=6560988.51 Y=4702329.87

UP9 P=286.08m²

X=6560985.76 Y=4702319.33
X=6560982.03 Y=4702317.08
X=6560978.62 Y=4702314.65
X=6560976.23 Y=4702312.55
X=6560975.75 Y=4702314.37
X=6560973.25 Y=4702319.65
X=6560971.84 Y=4702322.98
X=6560976.33 Y=4702325.49
X=6560978.20 Y=4702325.57
X=6560988.51 Y=4702329.87
X=6560991.34 Y=4702331.06
X=6561001.15 Y=4702335.08
X=6561004.33 Y=4702327.51
X=6560996.76 Y=4702324.29
X=6560993.44 Y=4702322.23

UP10 P=304.18m²

X=6560985.76 Y=4702319.33
X=6560993.44 Y=4702322.23
X=6560996.76 Y=4702324.29
X=6561004.33 Y=4702327.51
X=6561008.20 Y=4702318.32
X=6561000.55 Y=4702315.17
X=6560992.78 Y=4702311.93
X=6560989.08 Y=4702309.47
X=6560988.04 Y=4702308.83
X=6560984.59 Y=4702307.54
X=6560979.07 Y=4702305.39

X=6560976.23 Y=4702312.55
X=6560978.62 Y=4702314.65
X=6560982.03 Y=4702317.08

UP11 P=284.82m²

X=6561003.98 Y=4702307.00
X=6561011.56 Y=4702310.29
X=6561008.20 Y=4702318.32
X=6561000.55 Y=4702315.17
X=6560992.78 Y=4702311.93
X=6560989.08 Y=4702309.47
X=6560988.04 Y=4702308.83
X=6560984.59 Y=4702307.54
X=6560979.07 Y=4702305.39
X=6560981.87 Y=4702296.72
X=6560992.14 Y=4702301.50

UP12 P=89.01m²

X=6561004.48 Y=4702305.02
X=6561012.03 Y=4702308.37
X=6561016.44 Y=4702298.50
X=6561008.94 Y=4702295.17

UP13 P=598.12m²

X=6561007.41 Y=4702272.49
X=6561015.39 Y=4702277.32
X=6561017.21 Y=4702278.21
X=6561023.24 Y=4702281.48
X=6561022.55 Y=4702284.75
X=6561016.44 Y=4702298.50
X=6561008.94 Y=4702295.17
X=6561015.12 Y=4702281.46
X=6561013.43 Y=4702280.71
X=6561005.42 Y=4702275.55
X=6561003.19 Y=4702274.01
X=6561001.42 Y=4702277.47
X=6561012.45 Y=4702282.29
X=6561007.27 Y=4702294.07
X=6560996.29 Y=4702289.31
X=6560991.55 Y=4702287.35
X=6560986.40 Y=4702285.06
X=6560988.43 Y=4702280.00
X=6560991.08 Y=4702272.90
X=6560992.60 Y=4702268.84
X=6560994.62 Y=4702264.36

UP14 P=647.82m²

X=6561007.41 Y=4702272.49
X=6561015.39 Y=4702277.32
X=6561017.21 Y=4702278.21
X=6561023.24 Y=4702281.48
X=6561025.10 Y=4702263.49
X=6561024.20 Y=4702262.40
X=6561023.04 Y=4702261.54
X=6561011.74 Y=4702254.85
X=6561007.56 Y=4702251.69
X=6561003.64 Y=4702248.03
X=6560999.53 Y=4702243.16
X=6560995.38 Y=4702249.86

X=6560994.48 Y=4702251.13
X=6560988.70 Y=4702258.69
X=6560991.29 Y=4702261.30
X=6560994.62 Y=4702264.36

UP15 P=605.70m²

X=6561015.44 Y=4702237.86
X=6561010.77 Y=4702247.06
X=6561005.66 Y=4702241.86
X=6561000.06 Y=4702234.31
X=6560993.68 Y=4702226.34
X=6560993.13 Y=4702225.71
X=6560992.87 Y=4702224.79
X=6560992.66 Y=4702223.87
X=6560992.60 Y=4702223.13
X=6560992.64 Y=4702222.18
X=6560993.02 Y=4702221.30
X=6560993.53 Y=4702220.59
X=6560994.24 Y=4702219.87
X=6560994.95 Y=4702219.48
X=6561007.17 Y=4702216.04
X=6561013.30 Y=4702215.15
X=6561019.81 Y=4702214.72
X=6561025.15 Y=4702214.78
X=6561027.76 Y=4702214.95
X=6561024.46 Y=4702220.81
X=6561020.51 Y=4702227.85

UP16 P=428.00m²

X=6561015.44 Y=4702237.86
X=6561010.77 Y=4702247.06
X=6561012.98 Y=4702248.83
X=6561015.16 Y=4702250.39
X=6561017.04 Y=4702251.53
X=6561024.78 Y=4702240.52
X=6561029.62 Y=4702242.49
X=6561036.91 Y=4702221.63
X=6561035.90 Y=4702219.27
X=6561033.91 Y=4702216.91
X=6561030.83 Y=4702215.38
X=6561029.41 Y=4702215.10
X=6561027.76 Y=4702214.95
X=6561024.46 Y=4702220.81
X=6561020.51 Y=4702227.85

UP17 P=811.45m²

X=6561029.73 Y=4702166.43
X=6561024.24 Y=4702177.83
X=6561021.83 Y=4702184.48
X=6561020.21 Y=4702188.99
X=6561016.79 Y=4702193.99
X=6561022.84 Y=4702197.04
X=6561026.25 Y=4702198.56
X=6561034.08 Y=4702202.05
X=6561034.97 Y=4702202.42
X=6561043.62 Y=4702206.38
X=6561050.36 Y=4702193.34
X=6561051.23 Y=4702191.66
X=6561054.90 Y=4702185.59

UP18 P=1000.95m²

X=6561062.68 Y=4702151.83
X=6561064.65 Y=4702153.41
X=6561072.14 Y=4702159.33
X=6561065.02 Y=4702169.50
X=6561063.17 Y=4702172.44
X=6561056.47 Y=4702182.99
X=6561054.90 Y=4702185.59
X=6561029.73 Y=4702166.43
X=6561029.86 Y=4702166.17
X=6561030.37 Y=4702165.11
X=6561036.86 Y=4702156.48
X=6561047.80 Y=4702140.91
X=6561053.04 Y=4702140.71

UP19 P=584.51m²

X=6561062.68 Y=4702151.83
X=6561064.65 Y=4702153.41
X=6561072.14 Y=4702159.33
X=6561086.86 Y=4702145.25
X=6561078.01 Y=4702136.94
X=6561076.41 Y=4702135.37
X=6561067.87 Y=4702126.48
X=6561065.31 Y=4702125.33
X=6561059.18 Y=4702133.02
X=6561053.04 Y=4702140.71

UP20 P=1108.96m²

X=6561065.31 Y=4702125.33
X=6561067.35 Y=4702123.42
X=6561075.83 Y=4702107.53
X=6561080.56 Y=4702101.67
X=6561082.95 Y=4702098.70
X=6561094.98 Y=4702107.13
X=6561100.37 Y=4702110.49
X=6561099.58 Y=4702112.08
X=6561103.02 Y=4702115.48
X=6561104.33 Y=4702116.82
X=6561106.63 Y=4702119.11
X=6561107.22 Y=4702119.74
X=6561107.60 Y=4702120.14
X=6561107.81 Y=4702120.37
X=6561109.53 Y=4702122.29
X=6561111.23 Y=4702124.19
X=6561104.87 Y=4702129.45
X=6561095.79 Y=4702137.41
X=6561086.86 Y=4702145.25
X=6561078.01 Y=4702136.94
X=6561076.41 Y=4702135.37
X=6561067.87 Y=4702126.48

UP21 P=133.83m²

X=6561109.68 Y=4702109.42
X=6561106.49 Y=4702112.23
X=6561105.56 Y=4702110.44
X=6561104.02 Y=4702110.52
X=6561101.92 Y=4702108.79
X=6561100.37 Y=4702110.49
X=6561099.58 Y=4702112.08





OPŠTINA KOTOR

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	26.05.2017		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	105-1072/12		

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ PREDUZETNIŠTVA, KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

UP/I br. 1604 –1209/17
Kotor, 26.05.2017. godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114. i 115. Zakona o vodama ("Sl. list RCG" br. 27/07, 32/11, 47/11), čl. 196. ZUP-a ("Sl. list RCG" br. 60/03, 32/11), čl. 26. Odluke o lokalnoj upravi ("Sl. list OPŠTINE KOTOR" br. 11/05, 09/07 i Sl. list CG-Opštinski propisi, br. 13/11 i 01/12), rješavajući po zahtjevu **Sky Development DOO** u predmetu utvrđivanja vodnih uslova za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat. Par. 125 i 126 **K.O. Prčanj I (UP 20)**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 125 i 126 K.O. Prčanj I**, koji glase:

1. Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 17. i 18. Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08), odnosno da kvalitet otpadnih voda zadovoljava uslove iz čl. 5. odnosnog Pravilnika.

Obrazloženje

Direktorat za gradjevinarstvo, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-1209/17** od 25.05.2017. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na **kat. par. 125 i 126 K.O. Prčanj I**. Na navedenoj lokaciji ne postoji javna kanalizaciona mreža, pa je s toga potrebno projektovati priključenje na vodonepropusnu septičku jamu ili sistem za prečišćavanje otpadnih voda sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

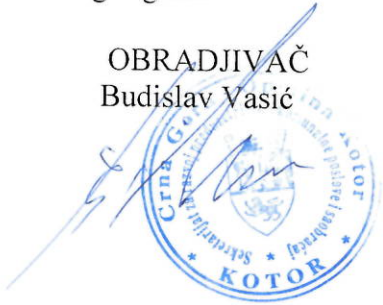
Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova Direktorata za gradjevinarstvo **UP/I 1055-1072/7** od **18.05.2017.** godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa.

OBRADJIVAČ
Budislav Vasić



DOSTAVLJENO:

- 1. INVESTITORU
- 2. Vodnoj knizi
- 3. Arhivi

SEKRETAR

Vladimir Bujišić

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Broj: 02-D-1502/7
Podgorica, 25.05.2017.godine
ER

26.05.2017

1055-1072/9

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj 1055-1072/3 od 18.05.2017.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel na UP 20, Blok 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Prčanj“, Opština Kotor, u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije preduzeću „Sky Development“ d.o.o. iz Nikšića, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07, „Službeni list CG“, broj 47/13 i 53/14), 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 „Sve projekte navedene u Listi II u zaštićenom prirodnom dobru i zaštićenoj okolini nepokretnog kulturnog dobra“ - redni broj 15. Ostalo, tačka (a), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu navedeno, a obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da se u konkretnom slučaju radi o rekonstrukciji objekta u hotel u zaštićenom prirodnom dobru, to je neophodno da se nosilac projekta obaveže da, **shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

Obradio:

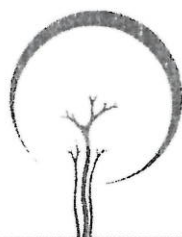
Emir Redžepagić, dipl.biolog

Emir R
Pomoćnik direktora

Ilija Radović, dipl.inž.tehnol.

Ilija Radović
Dostavljeno:

- Naslovu,
- a/a



AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE • Environmental Protection Agency

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500 • Fax: +382 20 618 250
epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" doo

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

Broj: 4787/1 e-mail: vodovod.kotor@t-com.me - www.vodovodkotor.com

26.05.17

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko – tehničkih uslova i akta Br:1055-1072/4 od 18.05.2017 godine, izdatih od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma CG za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel na urb.parc.UP 20 koju čine kat.parc. 125,126 KO Prčanj I, izdaju se :

26.05.2017

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

-Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na 64/60 mm. 114

S obzirom da na predmetnoj parceli kp 126 nalazi vodovodni cjevovod ,neophodno je ispoštovati zaštitne zone cjevovoda 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.

Isto tako potrebno je voditi računa o stabilnosti terena ukoliko se planira vršiti otkop neposredno ispod cjevovoda.

-Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila(ne koristiti "kugla ventile") smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na udaljenosti max. 1 m od granice parcele. Pored toga, ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, svaka jedinica mora imati poseban vodomjer, smješten na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).
Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.

Na priključku, nakon vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode.

-Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće, prema važećem cjenovniku.

-Za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem.

-Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda ili kanalizacije, troškovi njihovog izmiještanja padaju na teret investitora.

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

Obradio:

Županović Milenko
Županović Milenko

2-2 Direktor - 7

Roganović Dragan

Dragan Roganović



1055-1072/2
101-1072/14

CRNA GORA
MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA

Direktorat za vanredne situacije

Broj: 30-UP I-228/17-2329/2

Podgorica, 25.05.2017.godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
- Direktorat za građevinarstvo -

PODGORICA

Shodno Vašem dopisu broj: 1055-1072/2 od 18.05.2017.godine, u prilogu akta Vam dostavljamo **Mišljenje na nacrt urbanističko-tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel na urbanističkoj parceli UP 20, Blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Prčanj", Opština Kotor ("Službeni list Crne Gore opštinski propisi br. 30/15), po zahtjevu "SKY DEVELOPMENT" D.O.O. iz Nikšića, radi izdavanja konačnih urbanističko – tehničkih uslova od strane Vašeg ministarstva., Broj: 30-UP I-228/17-2329/2 od 24.05.2017. godine.

Obradio:

Goran Samardžić, Samostalni savjetnik I





CRNA GORA
MINISTARSTVO UNUTRAŠNJIH POSLOVA

Direktorat za vanredne situacije

Broj: 30-UP I-228/17-2329/2

Podgorica, 25.05.2017.godine

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
- Direktorat za građevinarstvo -

PODGORICA

Postupajući po vašem zahtjevu broj: 1055-1072/2 od 18.05.2017.godine, kojim ste od ovog organa zatražili dostavu **mijenje na nacrt urbanističko – tehničkih uslova** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel na urbanističkoj parceli UP 20, Blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Prčanj", Opština Kotor ("Službeni list Crne Gore opštinski propisi br. 30/15), po zahtjevu "SKY DEVELOPMENT" D.O.O. iz Nikšića, radi izdavanja konačnih urbanističko – tehničkih uslova od strane Vašeg ministarstva., nakon pregleda priloženog materijala, a na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore« br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), člana 89 Zakona o zaštiti i spašavanju (»Službeni list Crne Gore« br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list Crne Gore«, br. 26/10, 40/2011 i 48/2015), i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list Crne Gore«, br. 60/03), daje sledeće:

M I Š L J E N J E

– U urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije u poglavlju **OSTALI USLOVI** - pod stavkom 8. - **Mjere zaštite od požara** - gdje je navedeno da je potrebno tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata - **predlažemo** da kao stavka stoji i:

Prilikom izgradnje ili postavljanja termoeenergetskog bloka odnosno gasne stanice (rezervoara sa zapaljivim tečnostima i gasovima za potrebe grijanja, kuhinjskih potrošača, tehnoloških procesa, agregata i drugih uređaja za potrebe predmetnog kompleksa - objekta), potrebno je da na osnovu tehničke dokumentacije - Idejnog projekta - Obrade lokacije - pribaviti Pozitivno **Mijenje na lokaciju** (sa aspekta definisanih zona opasnosti i bezbjednosnih rastojanja), u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG« broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (»Službeni list SFRJ«, br.20/71 i 23/71), i Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (»Službeni list SFRJ«, br. 24/71 i 26/71).

Predlažemo da u predhodnom tekstu obradite i **MJERE ZAŠTITE OD POŽARA** i njihovo sprovođenje u skladu sa važećim Zakonima, odgovarajućim pravilnicima i propisima koji definišu ovu oblast.

Obradio:

Gor. Samardžić
Goran Samardžić, Samostalni savjetnik I

GENERALNI DIREKTOR

Mirsad Mulić

CRNA GORA

Ul. Jovana Tomaševića 6b, 81000 Podgorica

tel: +382 20 481 801, fax: +382 20 481 833, e-mail: mup.emergency@t-com.me

www.mup.gov.me



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-1072/17

Podgorica, 15.06.2017.godine

“SKY DEVELOPMENT” D.O.O.

NIKŠIĆ

Milovana Pekovića bb

U prilogu vam dostavljamo akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara Ministarstva kulture br. UP/I-05-90/2017 od 09.06.2017.godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel na urbanističkoj parceli UP 20, Blok 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Prčanj“, u Opštini Kotor.

Predmetni akt je dostavljen ovom ministarstvu nakon izdavanja Urbanističko-tehničkih uslova br. 1055-1072/17 od 09.06.2017.godine.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i UTU-e

Milica Abramović

Samostalni savjetnik I:

Milica Ćurić

GENERALNI DIREKTOR

Danilo Gvozdenović





MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Primljeno	12.06.2017		
Org. jed.	Broj	Ulog	Opis
105-	1072/	16	

CRNA GORA

MINISTARSTVO KULTURE

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

MINISTARSTVA ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je postupajući po Zahtjevu MINISTARSTVA ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA, DIREKTORAT-a ZA GRAĐEVINARSTVO br. 1055-1072/5 od 31.05.2017.godine u kojem se traži izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel na urbanističkoj parceli UP 20, Blok 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Prčanj“ Opština Kotor, nakon uvida na terenu u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

- Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Direktorat za građevinarstvo, obratilo se Upravi za zaštitu kulturnih dobara - Područna jedinica Kotor, aktom broj broj 1055-1072/5 u kojem se traže konzervatorski uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel na urbanističkoj parceli UP 20, Blok 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Prčanj“, Opština Kotor.
- Uz navedeni zahtjev priložen je i Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel na urbanističkoj parceli UP 20, Blok 1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Prčanj“, kojim je na predmetnoj parceli moguće izgraditi objekat spratnosti P + 2 (3 etaže).
- Predmetnu urbanističku parcelu UP 20 čine katastarske parcele broj 125 i 126, K.O. Prčanj I i locirana je u sjevernom dijelu katastarske opštine Prčanj I, uz priobalni put.
- MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA, DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO je dana 18. 05. 2017. godine pod brojem 1055 – 1072/5 izdalo Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta u hotel na urbanističkoj parceli UP 20, Blok 1 u

zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Prčanj“ („Sl. List RCG, op.prop.br.30/15), u Opštini Kotor.

- Shodno navedenom Nacrtu urbanističko - tehničkih uslova, na katastarskoj parceli broj 125, K.O. Prčanj I se nalazi porodična stambena zgrada površine 101 m², pomoćna zgrada površine 35 m² i dvorište površine 351 m², a na katastarskoj parceli broj 126, K.O. Prčanj I nalazi se pomoćna zgrada, površine 13 m² i šume 2. klase površine 604 m².
- Uvidom na terenu od 7. juna 2017. g. konstatovano je da su objekti, navedeni u prethodnom stavu, srušeni, a da je na njihovom mjestu već izgrađen savremeni objekat horizontalnih gabarita cca 28 m x 14 m, spratnosti S+P + 2 (4 etaže). Na objektu su završeni grubi građevinski radovi.

Kao što je konstovano u predhodnom stavu, da je na lokaciji već u grubim radovima izgrađen novi objekat, ova Uprava ne može retroaktivno izdati konzervatorske uslove.



Direktorica

Anastazija Miranović

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise
- a/a

UP/I-05-90/2017
9.06.2017