



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 08-332/23-7750/8

Podgorica, 14.06.2024. godine

"NEKSAN" doo

NIKŠIĆ
Žrtava bombardovanja 1941,
zgrada Neksan ulaz IV


Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-7750/8 od 14.06.2024. godine, za rekonstrukciju postojećeg poslovnog objekta sa prenamjenom u turizam (T1) na lokaciji kat.parcela broj 2441/2 KO Dobrota I u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore – br.095/20) Opština Kotor i Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Sl.list Crne Gore – br.56/18).

MINISTAR
Janko Odović

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



URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Broj: 08-332/23-7750/8 Podgorica, 14.06.2024. godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva " NEKSAN " doo iz Nikšića , izdaje:	
3.	<p style="text-align: center;">URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	za rekonstrukciju postojećeg poslovnog objekta sa prenamjenom u turizam (T1) na lokaciji kat.parcela broj 2441/2 KO Dobrota I u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore – br.095/20) Opština Kotor i Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Sl.list Crne Gore – br.56/18).	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	"NEKSAN" doo iz Nikšića
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> Predmetna lokacija, kat.parcela broj 2441/2 KO Dobrota I nalazi se u zahvatu Generalne urbanističke razrade, planska jedinica Dobrota, obalni odmak 100-1000m, Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Prema katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine u Listu nepokretnosti 270-prepis KO Dobrota I od 30.05.2024.godine evidentirana je zgrada 1 kao poslovna zgrada u vanprivredi,površine u osnovi 615m ² , spratnosti 1P6 (podrum,prizemlje,šest spratova) i građevinska parcela površine 289m ² .	
7.	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja, katastarska parcela broj 2441/2 KO Dobrota I nalazi se u Centralnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zona 1), a u okviru Planske Jedinice Dobrota. <p>U Osnovnim opredjeljenjima i planiranim rješenjima po planskim cjelinama i reonima u planu je navedeno sljedeće:</p> <p>Planska cjelina – Zona 1 - Prirodna i kulturna baština, unaprijeđenje ustanova kulture, afirmacija tradicije; - Zaštita predjela – kroz predviđene cezure i identifikaciju vrijednih ambijentalnih cjelina; - Razvoj kulturnog turizma - kultura kao pokretač razvoja; - Administrativni centar; - Nautički turizam, lokalni pomorski saobraćaj, luka, ribarstvo,</p>	

marikultura; - Hotelijerstvo 5* - bez veće gradnje novih smještajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama), već adaptacijom "kapetanskih palata" i sa dokategorizacijom postojećih objekata; - Razvoj društvenih djelatnosti; - Urbana revitalizacija i sanacija – kroz kreiranje novih zelenih površina, javnih pješačko – biciklističkih staza, sanacijom starih oronulih objekata;

Uporedni prikaz planskih površina i bilansa između PPNOP i PUP Kotor po reonima

01 Centralni reon

PLANSKA JEDINICA		UPOREDNI BILANSKI POVRŠINA			
01. Centralni region-DOBROTA I		PLANIRANO PPN OP		PLANIRANO PUP	
R.br.	NAMJENA	Površina (ha)	Učešće u cjelini %	Površina (ha)	Učešće u cjelini %
1	Naselja	212.84	78.84	162	60.01
2	Površina za turizam			6.1	2.25
3	Površine za industriju i proizvodnju	0	0.00	0	0.00
4	Sport i rekreacija	0	0.00	0	0.00
5	Poljoprivredne obradive površine	0	0.00	0	0.00
6	Druge poljoprivredne površine	3.67	1.36	0	0.00
7	Šume	46.19	17.11	99.87	36.99
8	Ostale prirodne površine	7.27	2.69	2	0.74
Ukupno		269.97	100.00	269.97	100.00

Planom namjene površina predmetna lokacija je predviđena za **turizam T-D1 Rekonstrukcija.**

Zona od 100 - 1000m, rezervisana je kao zona turizma i označava pojas širine 900m. U prostoru naselja moguća je realizacija objekata turizma i ugostiteljstava, odnosno turizam se može naći uz pretežnu namjenu/odabranu namjenu, a sve u skladu sa smjernicama ovog plana. Za definisanje turističkih površina treba poštovati indikatore prema tipu turističke zone, koji su definisani planom.

D1. Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)

U ovu grupu razvrstavaju se turističke zone T1 smještene unutar Kotorskog zaliva zaštićenog UNESCO-m. Takvi prostori mogu da se privedu namjeni ako ispunjavaju uslove Zakona o zaštiti životne sredine, Zakona o zaštiti kulturnih dobara, Zakona o zaštiti prirodnog i kulturnoistorijskog područja Kotora, ako se uklapaju u teren i ako su infrastrukturno opremljeni. Unutar ovako definisane turističke zone moguće su 3 varijante: a) Rekonstrukcija postojećih objekata (druge ili iste namjene) prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO područja (nadležna Ministarstva, konzervatori);

b) Nova gradnja unutar naselja c) Nova gradnja izvan naselja

Moguć je smještaj objekata iz grupe hoteli (osim motela), hotel&resort i vila ili kombinacija navedenih, uz primjenu pravila za T1.

Prema opštim pravilima iz PPPN za obalno područje Crne Gore u poglavlju Rekonstrukcija/obnova objekata u postojećim gabaritima je propisano-

"Ovim Planom se omogućava rekonstrukcija/obnova svih postojećih objekata, tradicionalne i savremene gradnje, izgrađenih u skladu sa zakonom, u postojećim gabaritima i utvrđuju se sljedeći **opšti uslovi za njihovu obnovu/rekonstrukciju:**

Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom rekonstrukcije zadržava postojeći oblik kuće, postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova;

Pod obnovom se smatra tzv. **totalna rekonstrukcija**, kojoj se pribjegava kod objekata u ruševnom stanju ili u slučaju kada je zbog nedovoljne stabilnosti konstrukcije objekta ili okolnog terena neophodno pribjeći ovoj mjeri, kojom se postojeći objekat ili njegovi ostaci uklanjaju, a na njegovom mjestu gradi novi u skladu sa smjernicama za rekonstrukciju/obnovu iz ovog Plana.

	<p>– Pri rekonstrukciji/obnovi objekata poštovati opšte uslove za oblikovanje i materijalizaciju iz ovog Plana;</p> <p><u>Pravila i urbanističko tehnički uslovi (UTU-i) za gradnju turističkih objekata</u> U PUP-u i GUR-u Kotora prikazane su lokacije sa namjenom turizam. Kao relevantni parametri korišćeni su indikatori za turizam iz PPPNOP-a kao plana višeg reda. Odnosno navedeni parametri razmatrani su analizom lokacije, položaja /relevantna mjera zaštite, obalni odmak, cezure/ kao i mogućeg uticaja na strukturu i predio naselja u kome se nalazi ili će se graditi. Pored navedenih lokacija moguće je realizovati namjenu turizam i u drugim namjenama u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene smještaju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.</p> <p><u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u> Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18), Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 044/18, 43/19). Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list Crne Gore br.36/2018).</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Predmetna lokacija je kat.parcela br.2441/2 KO Dobrota I površine 904m². Lokacijase nalazi u obalnom odmaku 100-1000m, turisitčke zone unutar zaštićenih cjelina T-D1.</p> <p>Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona).</p> <p>Lokacija za gradnju može biti: - dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela.</p> <p>Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i 2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarkih parcela. <p>Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m².</p> <p><u>Pravila parcelacije i regulacije</u> Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat; Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.</p> <p>Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) oblik i veličina parcele; 2) namjena parcele; 3) regulaciona linija; 4) građevinska linija; 5) vertikalni gabarit; 6) horizontalni gabariti; 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata; 8) uslovi za energetska efikasnost objekata; 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p><u>Građevinska linija</u> -Postojeća ; <u>Regulaciona linija</u>-postojeća</p> <p>Vertikalni gabarit - Po+P+6</p>

Visina etaže – postojeća

Horizontalni gabariti – postojeći

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

Seizmičke i seizmotektonske karakteristike

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

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale¹. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

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

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16, 146/21 i 3/23) 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).

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);
- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:
Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);

	<p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Mjere zaštite na radu 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 („Službeni list CG”, br.34/14 i 044/18),</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p>
	<p>Zaštita vazduha Analizom postojećeg stanja segmenata životne sredine ustanovljeno je da lokalno zagađenje u najvećoj mjeri potiče od saobraćaja. On je najdinamičniji u ljetnjoj sezoni i nepovoljni efekti se mogu osjetiti na malom prostoru uz frekventne saobraćajnice i u gradskim jezgrima. Ipak je prisustvo zagađivača ispod zakonom propisanih normi, odnosno vazduh u Kotoru je dobrog kvaliteta, sa izuzetkom kotorske Rive i to samo u špicu turističke sezone. Kako bi se kontinuirano pratila slika stanja i kvaliteta vazduha na području opštine potrebno je uspostaviti sistem mjernih stanica za praćenje kvaliteta vazduha, kao i bazu podataka o praćenju kvaliteta i to kao dio integrisanog sistema praćenja stanja i kvaliteta svih segmenata životne sredine.</p> <p>Zaštita i unapređenje zemljišta Na području opštine Kotor, Ministarstvo za zaštitu životne sredine je sprovelo program ispitivanja štetnih materija na lokacijama koje su najviše izložene zagađivanju. Analizirano je zemljište na 10 lokacija, čiji rezultati pokazuju da je zagađenost zemljišta u granicama dozvoljenog, izuzev prostora pored manjih komunalnih deponija i u blizini najprometnijih saobraćajnica.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planom su predviđena rješenja kojim je sprečeno zauzimanje plodnih zemljišta za širenje gradskih naselja, izgradnju stambenih i turističkih kompleksa; - Planom su predviđena rješenja kojim je se ograničava zauzimanje i uništavanje plodnih zemljišta majdanima kamena i sl.; - Predviđene su mjere za sprečavanje vodne erozije zemljišta na velikim prostorima, a naročito na području gdje je visok nivo padavina, veliki nagibi i erodibilna podloga. <p>Zaštita voda U većem dijelu godine (8-9 mjeseci) lokalna izvorišta na području Opštine su dovoljne izdašnosti i dobrog kvaliteta vode za piće. Međutim, stanje infrastrukturnih objekata i uređaja za vodosnabdijevanje, koji su najvećim dijelom izgrađeni prije 30-40 godina, je, uglavnom, nezadovoljavajuće, što prouzrokuje gubitak velikih količina vode u sistemima.</p> <p>Pored toga, u Kotoru, već nekoliko decenija, postoji prirodni fenomen, povlačenja izvorišta Škurda, što prouzrokuje ulivanje morske vode u sistem za vodosnabdijevanje. Ova pojava je u zimskom periodu kratkotrajna, ali je posebno izražena u ljetnjem periodu, naročito kod dužih sušnih perioda, kada prouzrokuje velike probleme stanovništvu i ukupnoj komunalnoj infrastrukturi. Priključivanjem kotorskog vodovodnog sistema na izgrađeni sistem Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje, avgusta 2010. godine, stvoreni su uslovi za obezbjeđenje nedostajućih količina vode dobrog kvaliteta, u kritičnom ljetnjem periodu.</p> <p>U cilju osiguranja kvalitetne i sanitarno ispravne vode za piće, na svim lokalnim izvorištima ugrađena je adekvatna oprema za kontrolisano hlorisanje, a formirane su i sanitarne zone, što će uz planiranu obnovu i sanaciju sistema vodosnabdijevanja, omogućiti lokalnom stanovništvu, posjetiocima i turistima redovno snabdjevanje vodom dobrog kvaliteta.</p> <p>Zaštita od buke</p>

	<p>Ispitivanja zagađenja bukom u Crnoj Gori vrše se u kontinuitetu od 2004. godine, ali u Informaciji o stanju životne sredine nema podataka o zagađenju bukom na konkretnim lokacijama u opštini Kotor. Međutim, evidentno je, tokom ljetnje sezone u posljednjih nekoliko godina, da je nivo buke ispred ugostiteljskih objekata i na plažama, u skoro svim primorskim opštinama, prelazio maksimalno dozvoljene granice.</p> <p>Zaštita i očuvanje kvaliteta mora</p> <p>Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intenzitet urbanizacije i privrednih aktivnosti koncentrisao u uskoj priobalnoj zoni, time je i more recipijent svih dešavanja, a posebno zagađenja. U nastavku su date mjere zaštite i očuvanja kvaliteta mora. Imajući u vidu faktore ranjivosti morskog akvatorija i kriterijume održivog urbanog razvoja, planiranim rješenjima se smanjuje pritisak na obalno područje i morski akvatorijum i uvode rješenja koja će na dalji rok doprinijeti očuvanju kvaliteta mora. U tom smislu predviđena su odgovarajuća rješenja u domenu namjene površina, izgradnje, saobraćaja, i infrastrukturne opremljenosti.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1731/2 od 07.06.2024.godine</p>
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Zelenilo hotela i turističkih naselja treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor,šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja , pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na urb.parcelama gdje postoje mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo intenzivnog tipa, za koji se mora obezbjediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.</p>
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.</p> <p>Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni proctor predviđene su sljedeće mjere:</p> <p>Mjere II - istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu (Dobrota, Ljuta, Orahovac, Dražin vrt, Muo, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Vitoglav) - Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturalna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja. - Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor. - Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim</p>

	<p>uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definiše se posebno za svaki pojedinačni slučaj. - Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastilozna) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.</p> <p>- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</p> <p>Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta broj UP/I-05-373/2024-3 od 05.06.2024.godine</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG“, broj 48/13 i 44/15).</p>
13.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>-</p>
14.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p>
15.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).</p> <p>Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova br.1604-319/24-1284 od 29.05.2024.godine izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj opštine Kotor</p>
16.	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>-</p>
17.	<p>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p>
17.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)

	<ul style="list-style-type: none"> •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 <p>Na predmetnoj lokaciji nalazi se postojeća trafostanica TS 1000kV-grafički prilog Plan mreža i objekata tehničke infrastructure planska jedinica Dobrota. Akt 08-332/23-7750/8 od 15.05.2024.kojim se ovo minis.obratilo doo Cedis iz Podgorice</p>
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Priključenje na mrežu komunalne infrastructure vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Teh.uslovi „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. Broj: 2158/1 od 30.05.2024. godine.</p>
17.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Pristup lokaciji postojeći-preko gradske saobraćajnice Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove I saobraćaj opštine Kotor broj UP/I br.16-341/24-1283/2 od 28.05.2024.godine</p>
17.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14)</p> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastructure http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastructure.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima (“SI.list RCG”, br.28/93, 42/94, 26/07 i “SI.list CG”, br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja (“SI.list CG”, br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.
19.	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>

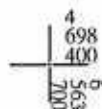
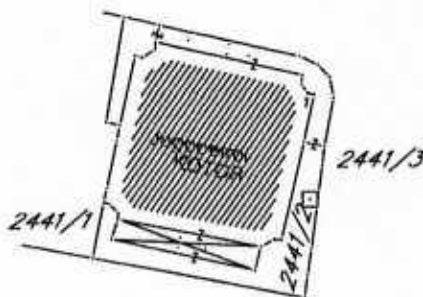
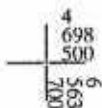
	/
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE
	Oznaka urbanističke parcele
	kat.parcele br.2441/2 KO Dobrota I
	Površina urbanističke parcele na kojoj se gradi
	904m ²
	Indeks zauzetosti (max)
	postojeći
	Indeks izgrađenosti (max)
	postojeći
	BRGP
	postojeća
	Maksimalna spratnost objekata
	postojeća(Po+P+6)
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila
	Potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.
	Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima
	Stanovanje (na 1000 m ²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);
	Proizvodnja (na 1000 m ²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);
	Fakulteti (na 1000 m ²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);
	Poslovanje (na 1000 m ²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);
	Trgovina (na 1000 m ²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);
	Hoteli (na 1000 m ²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm); Restorani (na 1000 m ²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);
	Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.
	Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
	Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.
	Za područje uže zone UNESCO preporučuju se slijedeći parametri za fasadno oblikovanje:
	-preporučboje RAL

	<p>9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047 -preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlim monohromatskim tonalitetima Aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>Uslovi za energetske efikasnosti objekata; Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata. Potrebno je sačiniti analizu potreba za energijom svih potrošača i to sa maksimalnim uvažavanjem postojećih mogućnosti za korišćenje raspoloživih potencijala u oblasti energetske efikasnosti, poštujući principe za racionalno korišćenje obnovljivih izvora energije. Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetske efikasnosti i održivost objekata sadrže aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetskoj infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
	<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p> <p>Branka Nikić Nataša Đuknić</p> 
	<p>MINISTAR</p> <p>Janko Odović</p>  
	<p>PRILOZI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1731/2 od 07.06.2024.godine Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta broj UP/I-05-373/2024-3 od 05.06.2024.godine Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova br.1604-319/24-1284 od 29.05.2024.godine od Sekret. za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj opštine Kotor; Teh.uslovi „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. Broj: 2158/1 od 30.05.2024. godine; Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj opštine Kotor broj UP/I br.16-341/24-1283/2 od 28.05.2024.godine</p>



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

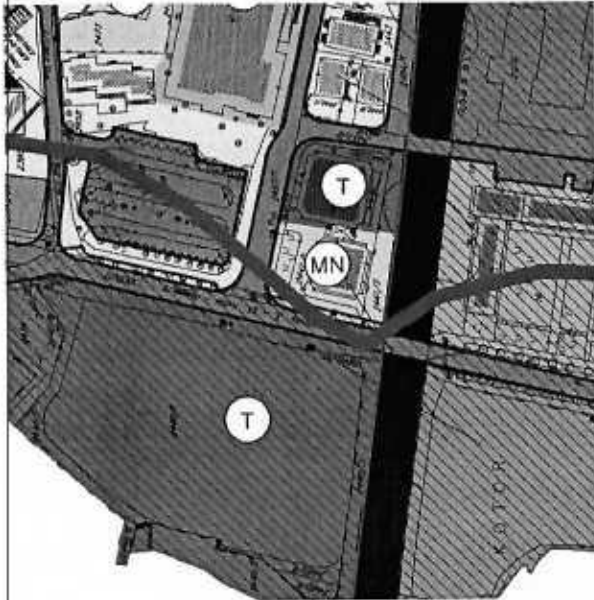


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

LEGENDA



- GRANIČNA OBUKVATA GUR
- GRANIČNA MORSKOG DOBRA
- OBAJNA LINIJA
- GRANIČNA PLANSKIH JEDRICA
- CEZURA STROGO
- POVRŠINE ZA STANOVANJE
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE
- ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
- POVRŠINE ZA KULTURU
- POVRŠINE ZA SRODSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINE ZA ZEMALJSTVENU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- POLJOPRIVRAGNE POVRŠINE
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE SAOBHAĆAČNE INFRASTRUKTURE
- POVRŠINE ZA GROBLJA
- POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- POVRŠINE KOPNENI VOĐA
- PERIMETAR MORSKOG DOBRA
- IZNAČAJ ZA NARAVNU
- PARKING
- OVAŽA
- PLOVNI PUT
- MEDUNARODNA LINIJA
- LOKALNA LINIJA
- KARATA
- BODIŠTE
- KRUIŽER TERMINAL
- SVJETLO
- OVAŽAŠE POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBHAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARŠKE POSTE I UZGAJALIŠTA

OBALNI ODMAK 100m OD OBAJNE LINIJE PO PPRNOPCG

- 1. IZVRŠNA OBAJNA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMENITI
- 2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NEKOLIZIJNIH PRAVA
- 3. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRILAZNU URBANISTIČKI KRITERIJAMA I OGDATNE MJERE
- 4. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRILAZNU URBANISTIČKI KRITERIJAMA I OGDATNE MJERE
- 5. MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
- 6. MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ OGDATNE MJERE
- 7. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PROMIET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PROMIET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ OGDATNE MJERE
- 9. BEZ ADAPTACIJE
- 10. USLOVI ZA PROJEKTOVANJE ZONE ODMARA

Mladen Krekić
Digitally signed by Mladen Krekić
Date: 2020.10.08 10:27:39 +02'00'

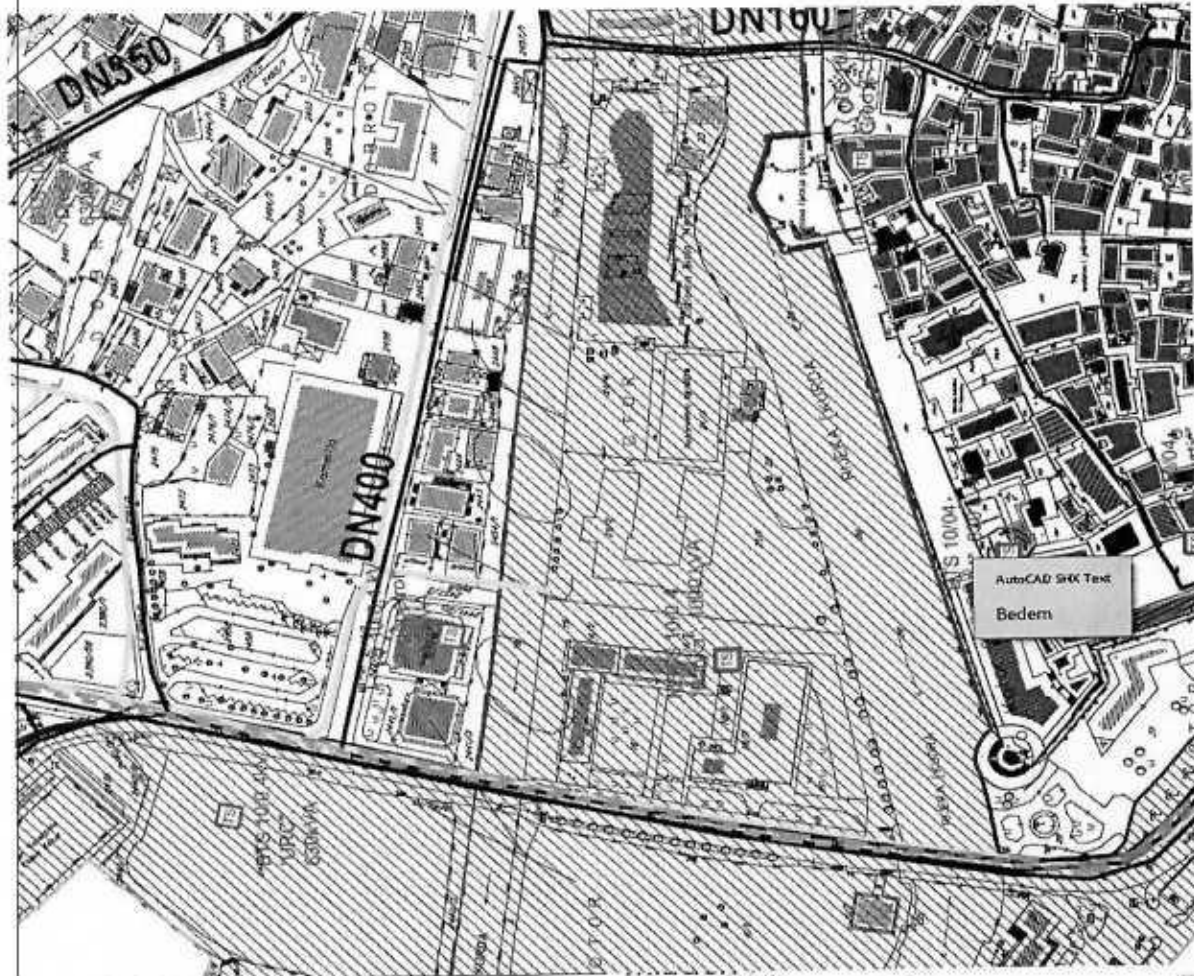


PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>Njemačka ulica 11, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
Projekat izradio: Ured za prostorno planiranje i planiranje ul. Opatovica br. 83/18 Podgorica, brijeg 07-6081 Čov. Dželić, Arh. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Čuv. glavni arhitektoničar: URBANIZAM	
Pritom: GENERALNO URBANISTIČKO REŠENJE PLANIRANJE KONTROLISANJE PLANSKA JEDINICA ODOBRILO	"Sl. list CG", br. 59/1988 od 17. 09. 1988. Odluka o izmjenama: "Sl. list CG" 40/12 od 12. 08. 2020. Mjerilo: 1:2500 Broj priloga: 10a1





LEGENDA

- GRANIČA OBUHVATA GUR
 - GRANIČA MORSKOG DOBIRA
 - OBALNA LINIJA
 - GRANIČA PLANSKE JEDINICE
 - POVIŠENA MORSKOG DOBIRA
 - POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA TS
 - PLANSKA TRANSFORMATORSKA STANICA TS
 - POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10kV
 - POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35kV
 - PLANIRANI ELEKTROVOD 35kV
 - POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10kV
 - PLANIRANI ELEKTROVOD 10kV
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:**
- VODOSNADEVANJE:**
- Postojeći vodovod
 - Planirani vodovod
 - Postojeći vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
 - Planirani vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
 - [R] Postojeći rezervoar
 - [R] Planirani rezervoar
 - [CS] Postojeća cijna stanica
 - [CS] Planirana cijna stanica
- FEKALNA KANALIZACIJA:**
- Postojeći kanalizacioni vod
 - Planirani kanalizacioni vod
 - Planirani kanalizacioni vod-pot
 - [CS] Postojeća cijna stanica
 - [CS] Planirana cijna stanica
 - [PPOV] Postojeće postrojenje za predčišćavanje otpadnih voda
 - [PPOV] Planirana postrojenje za predčišćavanje otpadnih voda
- ELEKTRONSKA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**
- TK postojeći vod
 - TK planirani podzemni vod

Krekić

Krekić
 Datum: 2020.10.08
 10:39:35 +02'00'



**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
 OPŠTINE KOTOR**



<p>VLADA CRNE GORE</p> <p>Ministarstvo privrednog razvoja i turizma ul. Crnogoraca 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</p>	<p>MINISTARSTVO PRIVREDNOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</p> <p>ul. Crnogoraca 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</p>
<p>PLAN MREŽA I OBUHVATA TEMELJNE INFRASTRUKTURE PLANIRANA JEDINICA ODRŽIVOSTI</p>	<p>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</p>
<p>URBANIZAM</p> <p>Prilog: PLAN MREŽA I OBUHVATA TEMELJNE INFRASTRUKTURE PLANIRANA JEDINICA ODRŽIVOSTI</p>	<p>1:100000, br. 9/07070 od 17.09.2020. Odluka u doručku: br. 07-4012 od 13.09.2020.</p> <p>Skaliranje: 1:2500 Broj listova: 10c1</p>



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Dokument broj: 12.06.2024				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-332/23		7750/7		

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1731/7

Podgorica, 07.06.2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

Ulica IV Proleterske brigade, br. 19

VEZA: 03-D-1731/1 od 28.05.2024. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 08-332/23-7750/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za totalnu rekonstrukciju postojećeg objekta sa prenamjenom u turizam (T1) na lokaciji kat.parceli broj 2441/2 KO Dobrota I u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propis”, br.095/20) opština Kotor, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova "NEKSAN" d.o.o. iz Nikšića, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)”, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi o kojoj površini predmetnog objekta je riječ.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirana površina predmetnog objekta veća od 1000 m², onda je nepohodno da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.

Ukoliko planirana površina predmetnog objekta iznosi manje od 1000 m² to nije potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR

Dostavljeno:



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



AGENCIJA ZA
ZAŠTITU ŽIVOTNE
SREDINE
CRNE GORE



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

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

Br: 1604-319/24-1284

Kotor, 29.05.2024.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma, i državne imovine u ime **Nexan DOO** za gradnju objekta na kat par **2441/2 K.O.Dobrota I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **2441/2 K.O.Dobrota I** koji glase: Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/24-1284** od 28.05.2024. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **2441/2 K.O.Dobrota I** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine** **UP/I 06-332/23-7750/4** od 15.05.2024. godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)

PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Broj: 2581

Kotor: 30.05.24

Na osnovu priloženog nacрта urbanističko – tehničkih uslova br: 08-332/23-7750/3 od 15.05.2024. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 2104 od 28.05.2024. god.) izdat od strane “Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg poslovnog objekta sa prenamjenom u turizam (T1), na lokaciji koju čini kat.parc. 2441/2 KO Dobrota I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20) i PPPN za obalno područje Crne Gore („Sl.list CG“, broj 56/18), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara koji se nalazi na koti 68 mm. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 4 bara.
2. Objekat na predmetnoj parceli je priključen na vodovodni cjevovod. Izvršiti rekonstrukciju postojećeg vodovodnog priključka i prilagoditi ga sledećim uslovima.
Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na privatnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. Za sanitarne vodomjere sa priрубnicama prečnika od DN50 (2”) i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Vodomjeri moraju biti dostupni- ne smiju biti zaključani.
3. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
4. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
5. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
6. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
7. Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta. U slučaju rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje postojećih objekata, pored navedenog potrebno je projektom prikazati položaj i dimenzije postojećeg priključka sa vodomjerom, kao i položaj i dimenzije novog priključka.
8. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

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

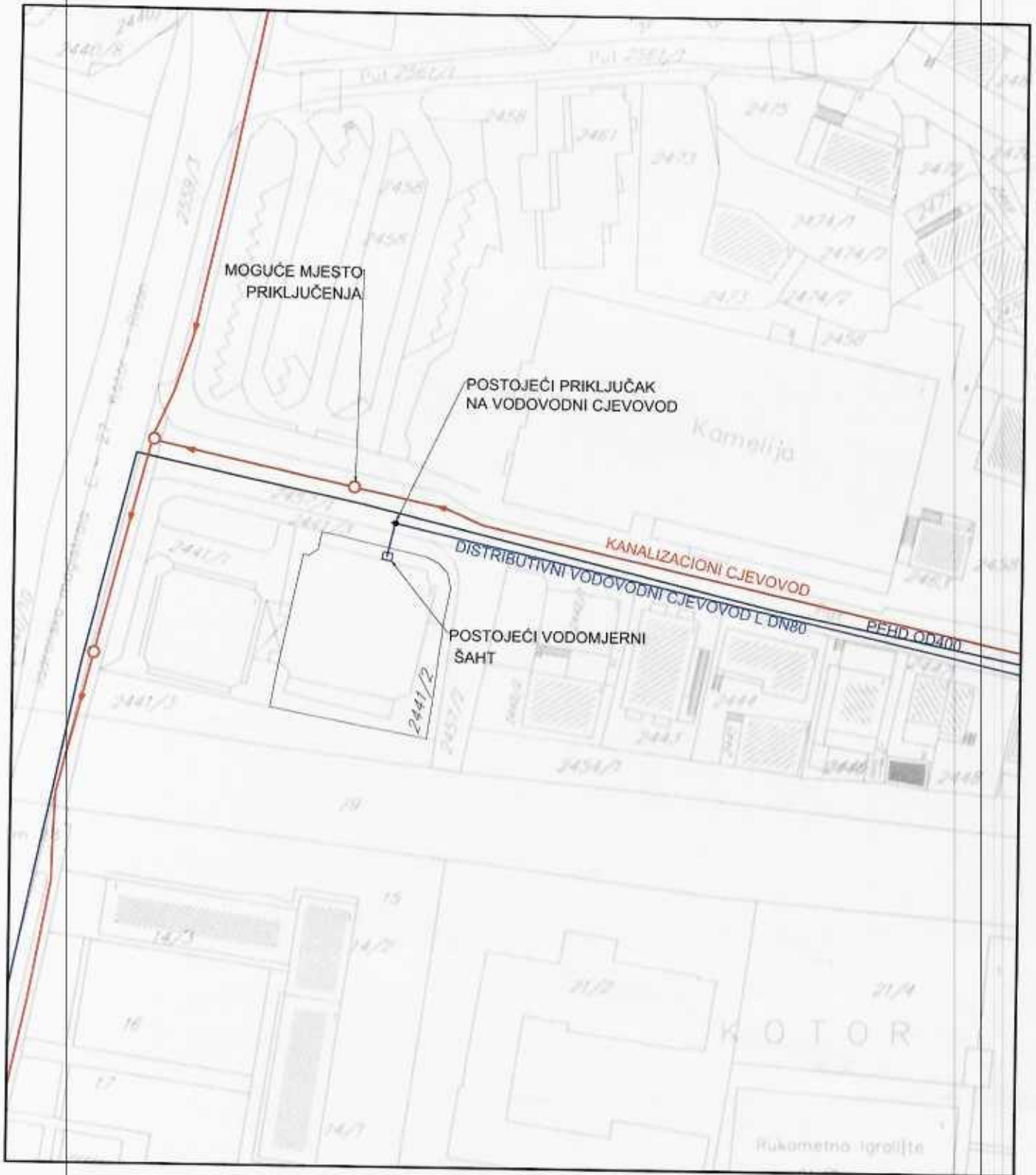
KANALIZACIJA

9. Obaveza investitora je priključenje objekta na kanalizacioni sistem u skladu sa opštinskom Odlukom o javnom kanalizacionom sistemu i odvođenju otpadnih voda na području Opštine Kotor (službeni list Crne Gore – Opštinski propisi 03/13 od 16.01.2013).
10. Kanalizacioni cjevovod na kojem je moguće izvršiti priključenje je prikazano na skici u prilogu.
11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. Priključenje objekta na kanalizacioni sistem može izvršiti isključivo „Vodovod i kanalizacija“ doo Kotor ili druga građevinska firma pod nadzorom ovog Preduzeća u skladu sa opštinskom Odlukom o kanalizacionom sistemu.
13. Za objekte koji su priključeni na javni kanalizacioni sistem, zabranjena je upotreba septičkih jama.
14. Za kanalizacione šahtove je zabranjeno korišćenje prefabrikovanih betonskih cijevi za atmosferske propuste ispod puta, debljine zida manje od 20cm.
15. Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan za slučaj intervencije.
16. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata, odnosno prostora, koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sličnih materija, vršiti preko separatora masti. Da bi objekat bio gravitaciono priključen na kanalizacioni sistem, kota najnižeg odvoda u objektu mora biti viša od kote poklopca priključnog okna min. 30cm u protivnom potrebno je prepumpavati otpadnu vodu.

OPŠTE

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

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



Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

Čavlor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

Dragić Velemir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priloga	Broj	Redni broj	Prilog	Ujednost
3. (23)	40. (24. 23)	332/23	7750/2	



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

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

UP/I Br: 16-341/24-1283/2

Kotor, 28.05.2024.godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske
brigade broj 19, Podgorica

Predmet: **Odgovor na zahtjev**

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 08-332/23-7750/5 od 15.05.2024. godine, zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 16-341/24-1283 od 28.05.2024. godine vezanim za izdavanje Urbanističko – tehničkih saobraćajnih uslova za rekonstrukciju postojećeg poslovnog objekta sa prenamjenom u turizam (T1) na lokaciji kat. parc. broj 2441/2 KO Dobrota I u skladu sa PUP-om opštine Kotor („Sl. list CG“ – broj 95/20) i Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list CG“ – broj 56/18) obavještavamo Vas da je ovaj Sekretarijat za predmetnu katastarsku parcelu već izdao UTU saobraćajne uslove, a po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora opštine Kotor broj 03-333/20-17739 od 11.02.2021. godine (navedene UTU saobraćajne uslove Vam dostavljamo u prilogu).

Ako su UTU izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor poništeni ili stavljani van snage potrebno je da nas obavijestite o istom, kako bi Vam izdali tražene UTU – saobraćajne uslove.

Ovlašćeno službeno lice

Vladan Barović

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



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

CRNA GORA

Opština Kotor

18 02 21

jeđinica	broj	prilog	vrjednost
03	333	18/30	

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

UP/I Br: 1606-341/21-294

Kotor, 15.02.2021.godine

20

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG-opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"-opštinski propisi 46/19) i PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG", broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta – namjene turizam T-D1, na lokaciji koju čini kat. parc. 2441/2 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a Kotor (Planska jedinica Dobrota), PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG" br 95/20), koji glase:

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

- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

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

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

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/21-294 od 15.02.2021. godine koji se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta – namjene turizam T-D1, na lokaciji koju čini kat. parc. 2441/2 KO Dobrota I, u zahvatu GUR-a Kotor (Planska jedinica Dobrota), PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor broj 0303-333/20-17739 od 11.02.2021. godine.

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

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

Dostavljeno:

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



Sekretarka,

Jamara Lompar



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor, Ministarstvo prostornog planiranja,

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

urbanizma i državne imovine

Primijeno: 12.06.2024			
Org. jed.	Šif. + št. znak	Redni broj	Vrijednost
08	-332	/23-	7750/6

Br: UP/I-05-373/2024-3

05. jun 2024. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 08-332/23-7750/6 od 15.05.2024. godine, dostavljenog 29.05.2024. godine i zavedenog pod brojem UP-05-373/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta sa prenamjenom u turizam (T1), na lokaciji koju čini kat. parc. 2441/2 KO Dobrota I, prema GUR-u, PUP Opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta sa prenamjenom u turizam (T1), na lokaciji koju čini kat. parc. 2441/2 KO Dobrota I, prema GUR-u, PUP Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Rekonstrukciju predmetnog objekta predvidjeti uz zadržavanje postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita. Arhitektonski tretman zasnovati na rezultatima procjene mogućih negativnih uticaja predmetnog objekta na zatečene vrijednosti prostora, kao i na proučavanjima ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a;
3. Rekonstrukcija objekta treba da bude usmjerena na unapređenje stanja mikrolokacije, uzevši u obzir trenutno zapušteno stanje postojećeg objekta i njegovu vizuelnu nametljivost u vizurama na Stari grad, gledano sa kopna i sa mora;
4. U okviru uređenja terena, na slobodnim površinama predmetne lokacije predvidjeti sadnju autohtonog rastinja, u skladu sa karakteristikama ambijenta.

II

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

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

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 08-332/23-7750/6 od 15.05.2024. godine, dostavljenog 29.05.2024. godine i zavedenog pod brojem UP-05-373/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta sa prenamjenom u turizam (T1), na lokaciji koju čini kat. parc. 2441/2 KO Dobrota I, prema GUR-u, PUP Opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

Prema nacrtu Urbanističko-tehničkih uslova, na predmetnoj lokaciji je omogućena rekonstrukcija postojećeg objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, odnosno, ukupne spratnosti Po+P+6.

Predmetna lokacija nalazi se u južnom dijelu katastarske opštine Dobrota I, i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor dominantno prepoznat kao - *istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu*. Lokacija se takođe nalazi u obuhvatu zona značajnih za izuzetnu univerzalnu vrijednost Područja – Kotor i Kanjon rijeke Škurde – Pestingrad.

Objekat Bivše upravne zgrade Jugopetrol izgrađen je u drugoj polovini XX vijeka kao poslovno-administrativna zgrada sa ravnim krovom, da bi se kasnijim intervencijama izvršila nadogradnja etaže sa četvorovodnim krovom u montažnom sistemu gradnje. Po izvornom projektu koji je izradio Đ. Biskupović 1976. godine, objekat je planiran kao P+4, sa neprohodnim krovom. 1976. godine, prema novom projektu od istog autora planiran je objekat spratnosti P+5. Postojeći objekat, sa nadogradnjama, je ukupne spratnosti Po+P+6.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, za predmetni prostor su predviđene

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

- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturalna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim

uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.

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

Shodno gore navedenom, utvrđeno je da **nije potrebna** izrada Pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta sa prenamjenom u turizam (T1), na lokaciji koju čini kat. parc. 2441/2 KO Dobrota I, prema GUR-u, PUP Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini zaštićenu okolinu Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17,

18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković, arh.



Balša Perović
v. d. Direktor



Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;
- u spise.

Broj: 30-20-05-2551/1
Od: 04.07.2024.godine06-333/24-7750/2
Obrazac broj 2**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**IV Proleterske brigade broj 19
Podgorica

Predmet: Vaš dopis broj.06-333/23-7750/8

Na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22), Ovlašćenja broj 10-10-12122/1 od 10.06.2024.g. u postupku rješavanja po zahtjevu za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije br. 30-20-05-2551, od 31.05.2024.g., podnijen od strane **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine** a po zahtjevu »NEKSAN« DOO iz Nikšića, za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za totalnu rekonstrukciju postojećeg objekta sa prenamjenom u turizam (T1) na katastarskoj parceli br.2441/2 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor,

DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, podnosi

ZAH T J E V
za dopunu

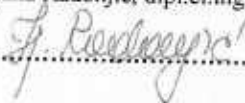
Uvidom u Vaš zahtjev br.30-20-05-2551 od 31.05.2024.godine, utvrđeno je da niste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije za totalnu rekonstrukciju postojećeg objekta sa prenamjenom u turizam (T1) na katastarskoj parceli br.2441/2 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor.

S tim u vezi, potrebno je da, u roku od 3 dana od dana od prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 5, dostavite:

- **podatak o jednovremenoj snazi za rekonstrukciju postojećeg objekta sa prenamjenom u turizam (T1)**

Konačno Vas informišemo, da ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, CEDIS neće biti u mogućnosti da izda tražene tehničke uslove za priključenje na distributivni sistem električne energije.

Zahtjev obradila,

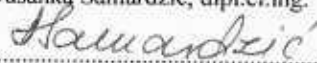
Glavni inženjer za pristup mreži Regiona 5
Ljiljana Radonjić, dipl.el.ing.

CEDIS

Sektor za pristup mreži

Šef Službe za pristup mreži Regiona 5,

Dušanka Samardžić, dipl.el.ing.



Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- Sektoru za pristup mreži - Službi za pristup mreži Regiona 5
- a/a

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Nasa Milutinovića br.12 81000 Podgorica

Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099673 PDV: 30/31-16162-1

Broj šifra računa:

CKB BANKA 510-1714-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-8573-34 PRVA BANKA 535-15969-90

