



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,

prostornog planiranja i urbanizma •

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Direkcija za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 384

Broj: 08-332/23-1638/10

Podgorica, 05.07.2023. godine

ĐUKANOVIĆ AČO

PODGORICA

Vuka Karadžića b.b.

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 08-332/23-1638/10 od 05.07.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli br. 383 i građenje novog objekta namjene T1 - hotela na lokaciji koju čine kat.parcele broj 384, 385/1, 385/2, 386 i 382 sve KO Dobrota I u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore – br.095/20) Opština Kotor.

Ovlašćeno službeno lice
Olja Femić



Dostavljeno:


-Podnosiocu zahtjeva

-Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje

-U spise predmeta

-a/a

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-332/23-1638/10 Podgorica, 05.07.2023. godine</p>		<p>Crna Gora</p> <p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
2.	<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i podnijetog zahtjeva Đukanović Aca iz Podgorice, izdaje:</p>		
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
4.	<p>za rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli br. 383 i građenje novog objekta namjene T1 - hotela na lokaciji koju čine kat.parcele broj 384, 385/1, 385/2, 386 i 382 sve KO Dobrota I u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore – br.095/20) Opština Kotor.</p>		
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>Đukanović Aco iz Podgorice</p>	
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Plan Prema grafičkom prilogu 08a Karta kulturnih dobara, na predmetnoj lokaciji je evidentiran objekat koji predstavlja nepokretno kulturno dobro.</p> <p>Katastarska evidencije Prema listu nepokretnosti 2773 – prepis, na katastarskoj parceli broj 383 KO Dobrota I evidentiran je objekat broj 1, zgrada u trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, prizemna, površine 221 m².</p>		
7.	<p>PLANIRANO STANJE</p>		
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Lokacija koju čine kat. parc. br. 383, 384, 385/1, 385/2, 386 i 382 KO Dobrota I je u obuhvatu GUR-a Kotora. Predmetnu lokaciju dijeli magistralni put M1.</p> <p>Dio lokacije koju čine kat. parc. br. 383, 384, 385/1, 385/2 i 386 KO Dobrota I nalaze se ispod magistralnog puta M1 i shodno grafičkom prilogu broj 07a Plan namjene površina su namjenjene za hotele - T1.</p> <p>Dio lokacije koju čini katastarska parcela broj 382 KO Dobrota I nalazi se iznad magistralnog puta M1 i shodno grafičkom prilogu broj 07a Plan namjene površina je namjene stanovanje.</p>		

Moguće je povezivanje urbanističkih parcela namjene turizma sa namjenom turizam i sa namjenom stanovanje u svrhu povećanja **servisnih kapaciteta** nadzemnom ili podzemnom komunikacijom i ispod saobraćajnica uz odgovarajuću proceduru u instituciji nadležnoj za saobraćaj.

U slučaju prenamjene katastarske parcele iz namjene stanovanje u turizam indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene (stanovanje) te se ne mogu mjenjati.

Ukoliko je na jednoj lokaciji prikazano više namjena, primjenjuju se objedinjeni parametri – BRGP, u skladu sa definisanim namjenama.

Takođe, moguće je udruživanje parcela istih ili različitih namjena. U tom slučaju primjenjuje se kumulativni BRGP i moguća je preraspodjela planiranih sadržaja.

Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja predmetne katastarske parcele se nalaze u Centralnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zone1), a u okviru Planske Jedinice Dobrota I. Predmetna lokacija je u obalnom odmaku od 0 – 100m.

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, 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

Prema izvodu iz PPPNOPCG-Plan režima korišćenja prostora predmetna lokacija je u **turističkoj zoni D1**-Turistička zona unutar zaštićenih cjelina (UNESCO), u okviru Zone od 100-1000m, rezervisane kao zona za turizam.

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 prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO (Ministarstva, konzervatori) i po sljedeći kriterijumima u odnosu na parcele unutar turističkih zona.

Prema Smjernicama za prostor Centralnog reona se planski dokumenti DUP Dobrota I GUP Dobrota trebaju staviti van snage. Primjena u skladu sa planskim postavkama PUP-a i GUR-a.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

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).

-Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18).

7.2.

Pravila parcelacije

Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR – a

Urbanističko Tehnički Uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, izjašnjava se o potrebi sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu u skladu sa Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

Uslovi parcelacije i regulacije

U skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (PUP Kotor), određene su namjene i uslovi sa iskazanim pravilima i urbanističkim parametrima za izgradnju objekata.

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

Lokacija za gradnju može biti: - dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela.

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

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

Izuzev navedenih modela, omogućava se ukрупnjavanje urbanističkih parcela namjene turizam pridruživanjem sa parcelama mješovite namjene i namjene stanovanja manje gustine a sa ciljem povećanja hotelskih kapaciteta. Novoformirana urbanistička parcela mora imati osnovnu namjenu turizam - T1. U slučaju prenamjene u T1 turizam, indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene, te se ne mogu mjenjati.

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. Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600m²

Pravila parcelacije i regulacije

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

Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

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

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

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore „ 044/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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

Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

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

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele. Pri

izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum.

Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.

Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže. Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

Za spratnost P+2+Pk, maksimalna visina novih objekata je tri etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 2 etaže ili prizemlje +2 etaže. Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

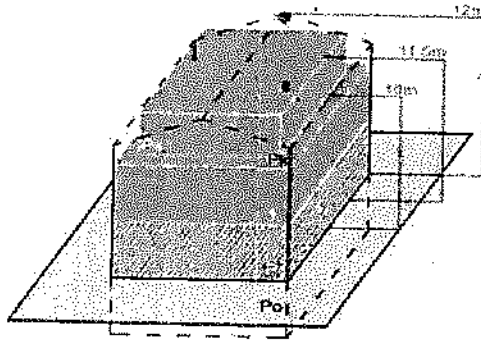
Za spratnost P+2 sa kosim krovom maksimalna visina objekta je 13,5 metara, a visina do vijenca 15,50 metara.

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

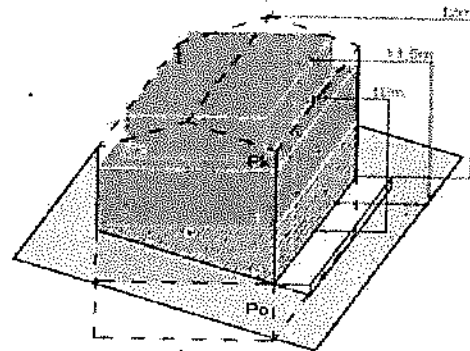
sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

P+1+Pk

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

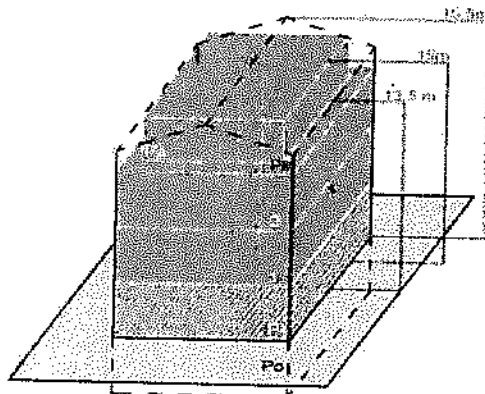


Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod

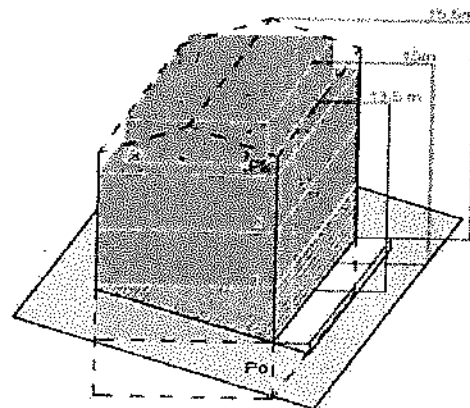


P+2+Pk

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



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



Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerjenja između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

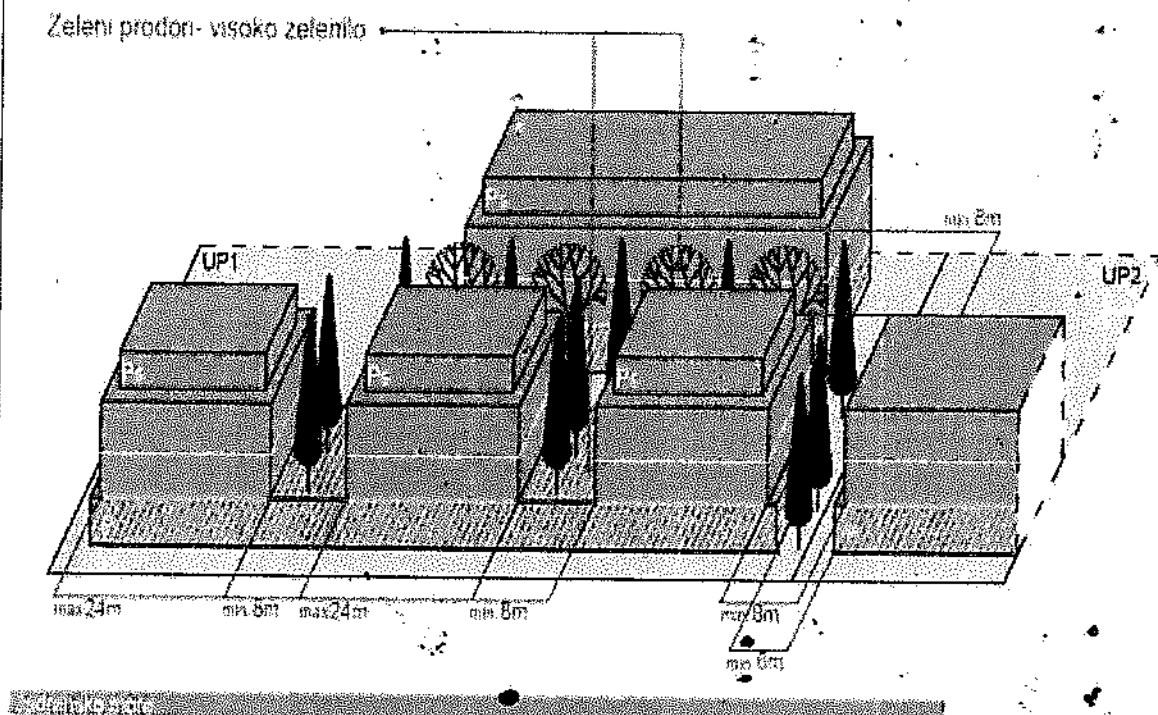
- za stambene podzemne etaže
- garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;
- za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;
- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

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

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

Horizontalni gabariti i kaskadna gradnja

PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila. Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane. Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti riješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade. Na strmim terenima čiji je nagib veći od 35° u području užu zone UNESCO zabranjena je gradnja.



PRAVILA I URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI (UTU-I) ZA GRADNJU TURISTIČKIH OBJEKATA

U PUP-u i GUR-u Kotora prikazane su lokacije sa namjenom turizam. Plan je razvrstao ove turističke lokacije i zone u skladu sa parametrima iskazanim u tabeli "Urbanistički pokazatelji". Pod terminom turizam se podrazumjevaju objekti turizma i ugostiteljstva. 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. **Moguće je povezivanje urbanističkih parcela namjene turizma sa namjenom turizam i sa namjenom stanovanje u svrhu povećanja servisnih kapaciteta nadzemnom ili podzemnom komunikacijom i ispod saobraćajnica uz odgovarajuću proceduru u instituciji nadležnoj za saobraćaj. U slučaju prenamjene katastarske parcele iz namjene stanovanje u turizam indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene (stanovanje) te se ne mogu mjenjati.** Takođe, moguće je udruživanje parcela istih namjena. U tom slučaju primjenjuje se kumulativni BRGP i moguća je preraspodjela planiranih sadržaja. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

8.

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

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;

- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale; nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

- 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).

- Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

- Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .

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);

	<p>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);</p> <p>Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl. list SFRJ“, br. 24/87);</p> <p>- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);</p> <p>-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Sl. list RCG“, br.54/01),</p> <p>-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 40/11, 59/11, 52/16); Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) i na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1914/2 od 10.05.2023. godine.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Koncept uređenja podrazumjeva između ostalog i da :</p> <p>„Kod uređenja terena treba maksimalno očuvati prirodnu konfiguraciju terena ili ostvariti kaskadnu nivelaciju terena. Na umjerenim strmim terenima, nagiba većeg od 10%, objekti treba kaskadno da prate liniju terena. Kod definisanja kaskada, potporni zidovi ne smiju biti veći od 2m, odnosno ne manji od 0,6m. Potporne zidove visine 2m, obavezno omekšati zelenilom.</p> <p>- Terasa se podzidama uraditi u maniru suvozida, od grubo klesanog ili pločastog kamena. - Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;</p> <p>- Upotreba auhthtonog materijala koji obezbjeđuje uklapanje objekata u prirodno okruženje;</p> <p>- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađivanje sa kompozicionim i funkcionalnim rješenjima;“</p> <p>Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenju principa povezanosti i neprekidnosti.</p> <p>Zelenilo hotela i turističkih naselja treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija, turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.</p>

11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>U Smjernicama i mjerama zaštite kulturnih dobara i kulturnog pejzaža na području opštine Kotor je navedeno sljedeće:</p> <p><u>Opšte mjere</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Područje opštine Kotor neophodno je u strateškim i planskim dokumentima tretirati kao dio zaliva Boke kotorske, koji obuhvata Područje svjetske baštine Kotora i njegovu zaštićenu okolinu, i neophodno je uspostaviti sistem integralnog planiranja cijelog prostora Boke Kotsorske. Privredna pitanja, infrastrukturna rješenja (prije svih saobraćaj), ekološka pitanja i zaštita prirodne i kulturne baštine treba rješavati integralno na nivou Boke Kotsorske kao cjeline, koju karakteriše jedinstveni prostor, istorija, privreda, način života, tradicija i dr. Poseban značaj treba dati obnovi broskog saobraćaja koji predstavlja prirodni vid komunikacije u zalivu i jednu od najbitnijih istorijskih odrednica Boke. Poljoprivredu i ribarstvo treba razvijati kao tradicionalne djelatnosti koja imaju važnu ulogu za razvoj turizma. 2. U prostornim i drugim planskim dokumentima neophodno je dosljedno primjenjivati kriterijume, smjernice i preporuke međunarodne zajednice u tretmanu Svjetske baštine, u koju je svrstano prirodno i graditeljsko nasljeđe Kotora. 3. Tretman očuvanja i zaštite pojedinačnih kulturnih dobara potrebno je sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara Crne Gore i Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, tj. u skladu sa konzervatorskim principima, prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim projektom, a sve u skladu sa studijama zaštite kulturnih dobara izrađenim ili odobrenim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, i uz stručni konzervatorski nadzor. 4. Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini kulturnog dobra, koja uživa zakonsku zaštitu, svaku intervenciju uskladiti sa 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 objekata. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Mjere kojima se ublažavaju negativnosti su mjere pejzažnog uređenja, promjena boje i materijala fasada, preoblikovanje krovova i otvora, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata, i sl. Obavezno je izraditi planove sanacije za: Kostanjicu, Morinj, Lipce, put Risan-Grahovo-Žabljak, Škaljari, Dobrota, Prčanj, Stoliv i dr. Zona zahvata plana/projekta sanacije definiše se posebno za svaki pojedinačni slučaj. 5. Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova, odobrenih konzervatorskih studija i projekata. 6. Očuvati iskonski i kulturni pejzaž područja Svjetske baštine Kotora koji čine prirodni okvir Kotsorsko-Risanskog zaliva 7. Očuvati horizontalnu strukturu pejzaža: naselja duž obale zaliva, njihovu morfologiju i

imaginarne granice. Isključiti svaku mogućnost formiranja neprekinute linije objekata: gradnjom na slobodnim prostorima između naselja i izgrađenih aglomeracija.

8. Zbog značaja za očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti područja, očuvati prodore prirodnog zelenila do linije obale.

9. Očuvati vertikalnu strukturu pejzaža, očuvati siluetu i integritet zelenih padina i golih stjenovitih brda. Eventualne intervencije putne infrastrukture i drugih vidljivih struktura planirati tek nakon prethodno izrađenih i odobrenih dokumenata: Procjena uticaja na baštinu – HIA i Studija vizuelnog uticaja.

10. Očuvati glavnu vizuelnu osu koja povezuje četiri zaliva u jedinstveni prostor Boke (Perast- Luštica kroz Verige) kao i vizuelne ose zaliva: Kotor-Orahovac, Lipci-Dobrota, Risan-Verige-Luštica (vizuelne ose označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora)

12. Očuvati integritet prostora vizuelnih osa duž obala zaliva: Donji Stoliv-Gornji Stoliv, Bogorodičin hram-Stara župna crkva, Prčanj, Kanjon rijeke Škurde, Sveti Matija – Sveta Vrača, Dobrota (ove ose označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora).

13. Očuvati integritet prostora oko vizuelnih repera: Ostrva ispred Perasta, Bogorodičin hram na Prčanju, Stara župna crkva na Prčanju, crkva sv. Kuzme i Damjana, Muo, crkva

sv. Đorđa Orahovac, Perast, Crkva sv. Matije u Dobroti, crkva sv. Eustahija Dobrota, Gornji Stoliv, Kotor i dr. (vizuelni reperi označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora)

14. Očuvati zone koje su od posebnog značaja za očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti zaštićenog područja: Verige sa Perastom i ostrvima, područje Gornjeg i Donjeg Stoliva, Prčanj i dr. (ove zone označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora); zona Veriga sa Perastom je od posebnog značaja za izuzetnu univerzalnu vrijednost zaštićenog područja, i obuhvata djelove zaštićene okoline područja Kotora koji se nalaze na teritoriji opština Tivat i Herceg Novi. Ovaj prostor potrebno je tretirati kao cjelinu u čijoj zaštiti treba ostvariti saradnju sa susjednim opštinama Tivat i Herceg Novi.

15. Očuvati prirodne karakteristike obale.

16. Očuvati karakteristike izgrađene obale sa pontama i mandračima.

17. Očuvati graditeljsko nasljeđe istorijskih gradova (Kotor, Perast, Risan) i vrijednosti istorijskih naselja duž obale.

18. Očuvati prirodni okvir peraških ostrva u zoni Stoliva, Veriga i Kostanjice.

19. Očuvati unikatni prostor polja sa slatkovodnim izvorima i mlinovima u Morinju.

20. Aktivirati brodski saobraćaj uz obnovu starih pristaništa.

21. Očuvati i revitalizovati ruralno nasljeđe u gornjim zonama: naselja sa starim terasastim imanjima i originalnom parcelacijom, regulisanim vodotokovima, putevima, starim kućama i pomoćnim objektima, maslinjacima, vinogradima i drugim elementima tradicionalnog načina života.

22. Očuvati i obnoviti stara utvrđenja, komunikacije fortifikacionog sistema kao i prateće objekte (puteve, bistjerne, magacine, kasarne i dr.), uz određivanje odgovarajuće savremene namjene.

23. Predvidjeti mjere kojima će se ublažiti posljedice prekomjerne urbanizacije pojedinih naselja i prostora.

	<p>24. Izraditi Studiju zaštite prirodnih vrijednosti i Studiju predjela Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.</p> <p>25. Za sva postojeća naselja u kojima savremena urbanizacija narušava vrijednosti, izraditi planove sanacije koji će sadržati smjernice za ublažavanje negativnih vizuelnih uticaja već izgrađenih objekata (član 17 Zakona o prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora).</p> <p>26. U planskim dokumentima za naselja i djelove Područja svjetske baštine, cjeloviti prostor posmatrati kao dio jedinstvenog kulturnog dobra za koje je obavezna izrada studije zaštite kulturnih dobara, kao ključnog dokumenta na kome se bazira izrada planova.</p> <p>27. Prostor priobalja koji je sada izdvojen kao zona morskog dobra, kroz proces planiranja tretirati integralno sa zaleđem u granicama područja Svjetske baštine.</p> <p>28. Za sva zaštićena ili potencijalna kulturna dobra kao i sve objekte u istorijskim naseljima koja se pružaju duž obale, urbanističko tehnički uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci)</p> <p>29. Očuvati i zaštititi Ribarske pošte, zaštita tradicionalnog vida ribolova.</p> <p>Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara, br. UP/I-05-485/2023-3 od 05.06.2023. godine.</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</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 „Sl. 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>
	<p>/</p>
15.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p>
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16.).</p>

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<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) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Vodosnabdijevanje</p> <p>Za projektovani period planira se snabdjevanje opštine Kotor sa lokalnih izvorišta, i Regionalnog vodovoda. Predloženo je povećanje rezervoarskog prostora kao i formiranje visinskih zona potrošnje kako bi se nadomjestile nedostajuće rezerve. Uz navedeno, neophodno je obezbijediti i dobro stanje postojeće vodovodne mreže, smanjiti gubitke u mreži i racionalizovati potrošnju, nastaviti aktivnosti na razvoju automatskog upravljanja vodovodnim sistemom a sve u cilju efikasnijeg i kvalitetnijeg vodosnabdijevanja.</p> <p>Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore.</p> <p>Za predmetno područje usvaja se norma za potrošnju vode za gradsko područje Jadranskog sliva kako je strukturno predloženo u Vodoprivrednoj osnovi, ali sa smanjenom potrošnjom. Potrošnja po stanovniku u Vodoprivrednoj osnovi data je za potrošnju za l/kor/dan sa uračunatom komercijalnom industrijskom i potrošnjom usljed gubitaka, pa je taj pristup zadržan i u ovom planskom dokumentu. Ukoliko su u gradu prisutni veći industrijski potrošači, njihovu potrošnju potrebno je obračunavati posebno. Potrošnja za turiste se može posmatrati i kao prosječna kroz zastupljenost turista različitih kategorija pa su određene prosječne norme potrošnje za turiste.</p> <p>Koeficijent maksimalne dnevne neravnomjernosti potrošnje usvojen je $K_d=1.5$ a maksimalni koeficijent časovne potrošnje usvojen je $K_d=1.8$.</p> <p>U okviru proračuna potrebnih količina vode u dnevnoj normi potrošnje po stanovniku, obuhvaćeni su i gubici u sistemu (20%).</p>

Tabelarni pregled planirane potrošnje vode:

Zona GUR-a	PROJEKCIJE			NORME POTROŠNJE			POTROŠNJA			
	Stanovnici 2030	Turizam	Privreda	Stanovnici	Turizam	Privreda	Qsr/dn (l/s)	Qsr/dn sa gubicima (20%)	Qmax/dn (l/s)	Qmax/h (l/s)
(Dobrota, Kotor, Škaljari, Muo, Prčanj i Stoliv)	17312	7500	3000	230	450	50	86,88	104,26	156,38	281,49

Rezervoarski prostor naselja u Dobroti je povećan za 1000m³ od čega je RZ Dobrota II povećan za 600m³ a RZ Dobrota III za 400m³. Rezervor Dobrota II je planiran da se koristi za snabdijevanje donje zone Dobrote a takođe će se zadržati i rešenje punjenjarezervoara Dobrota III.

Tranzitni cjevovod od Rezervoara Dobrota I do Rezervoara Dobrota II je planiran da se izvrši zamjena materijala i da se izmjesti u trasu budućih saobraćajnica.

Takođe sve buduće tranzitne i distributivne cjevovode izmjestiti u javne površine.

Odvođenje otpadnih voda

Primarni sistem kanalizacione mreže se sastoji od dva kraka: istočni za područje Škaljari – Dobrota – Orahovac i južni krak iz pravca Muo - Markov rt - Stoliv sa prepumpnim stanicama za potiskivanje otpadne vode. Planirano je da se potisnim podvodnim cjevovodom otpadne vode iz Risna i Perasta povežu na primarni kolektor u Stolivu i dalje zajednički distribuiraju do PS Pelužica. Kako južni tako i istočnim krakom sakupljene vode se dovode na PS Pelužica, odakle se otpadna voda sistemom Kotor – Trašte transportuje u otvoreno more. Prije upuštanja u more otpadne vode se prečišćavaju na centralnom postrojenju na lokalitetu u Đuraševićima. Na isto postrojenje se transportuju otpadne vode iz Kotora i Tivta.

Trasa obalnog kolektora je smještena u trup postojeće obalne saobraćajnice. Naselja koja trenutno nijesu priključena na glavni kanalizacioni sistem uz obalu Kotorskog i Risanskog zaliva planirana su da se povežu na isti produžetkom primarnog kolektora uz obalu i izgradnjom sekundarnih kolektora kroz naselja.

Za dio naselja koji nije moguće povezati na centralno postrojenje, odvođenje otpadnih voda će biti riješeno izgradnjom lokalnih postrojenja za tretman otpadnih voda.

Prema uslovima nadležnog organa.

Akt „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. Kotor, broj 2459 od 15.05.2023.godine.

Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj 1604-319/23-999 od 09.05.2023. godine.

17.4.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (Jedan od preduslova). Prema grafičkom prilogu Planirana saobraćajna mreža predmetna lokacija se nalazi uz magistralni put M1.</p> <p>Moguće je povezivanje urbanističkih parcela namjene turizma sa namjenom turizam i sa namjenom stanovanje u svrhu povećanja servisnih kapaciteta nadzemnom ili podzemnom komunikacijom i ispod saobraćajnica uz odgovarajuću proceduru u instituciji nadležnoj za saobraćaj.</p> <p>Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Uprave za saobraćaj, broj 04-4659/2 od 25.05.2023. godine. Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 1606-341/23-1000 od 15.05.2023. godine.</p>
17.5.	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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) <p>Takođe koristiti sledeće:</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 infrastrukture 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 infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.		
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA		
	/		
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		
	Oznaka urbanističke parcele	383, 384, 385/1, 385/2 i 386 KO Dobrota I	382 KO Dobrota I
	Površina urbanističke parcele	2407 m ²	187 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	<50%; prirodne površine >20%	0,3
	Maksimalni indeks izgrađenosti	<2	0,8
	Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk	P+1+Pk Spratnost u zonama gdje posto jeći objekti prelaze pet etaža P+2+Pk.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima 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);	

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

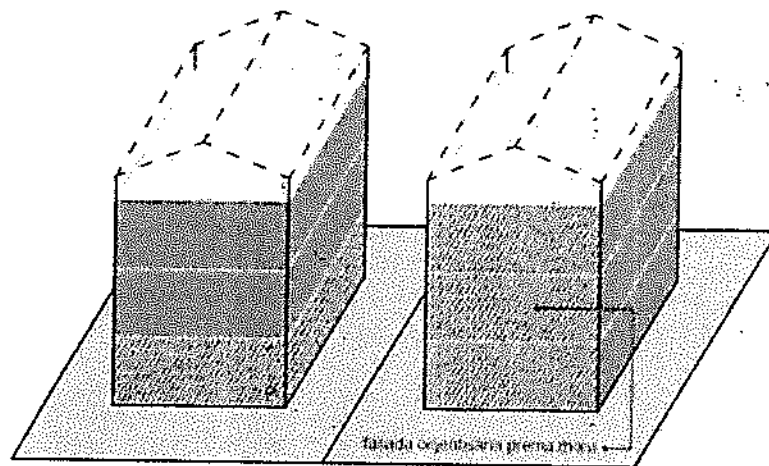
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata; Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata. **Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:**
 - preporučene boje RAL 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.



RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

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

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



fasada obložena prema mazi

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
	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 energetska efikasnost 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 energetska infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija.
21.	DOSTAVLJENO: <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta - a/a
22.	OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA: Olja Femić Nataša Đuknić <i>Zyketnik Natasa</i>
23.	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE M.P. Olja Femić Potpis ovlašćenog službenog lica
	 
24.	PRILOZI <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Dokaz o uplati naknade za utu-a - List nepokretnosti i kopija plana - Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara, br. UP/I-05-485/2023-3 od 05.06.2023. godine; - Akt Uprave za saobraćaj, broj 04-4659/2 od 25.05.2023. godine; - Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 1606-341/23-1000 od 15.05.2023. godine; - Akt „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. Kotor, broj 2459 od 15.05.2023.godine;

	<ul style="list-style-type: none">- Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj 1604-319/23-999 od 09.05.2023. godine;- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1914/2 od 10.05.2023. godine.	
--	---	--



Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336-Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
e-mail: spomenici@t-com.me

Br. UP/I-05-485/2023-3

Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

09.06.2023
08-332/23-1638/9

5.06.2023

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 08-332/23-1638/7 od 03.05.2023. godine, dostavljenog 03.05.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-485/2023-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta i izgradnje novog objekta namjene T1 – hotela, na lokaciji koju čine kat.parc. 382, 383, 384, 385/1, 385/2 i 386 KO Dobrota I u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekta i izgradnju novog objekta namjene T1 – hotela, na lokaciji koju čine kat.parc. 382, 383, 384, 385/1, 385/2 i 386 KO Dobrota I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor

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 istorijskog dijela naselja Dobrota. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Rekonstrukcijom postojećeg objekta sa aneksima na kat. parceli 383 predvidjeti zadržavanje horizontalnih i vertikalnih gabarita, rasporeda i veličine otvora na fasadama, rješenja krova i nagiba krovnih ravni;
3. Zadržati izvornu materijalizaciju prednje fasade u kamenu, kao i fasada aneksa. Kamen je moguće isprati, bez oštećenja spojnica. Zadržati kamenu plastiku na otvorima. Prozore sa škurima i vrata restaurirati/zamijeniti po uzoru na originalne.
4. Unutrašnjost objekta prilagoditi savremenom načinu života, uz neophodnu konzervaciju i restauraciju svih elemenata enterijerske obrade koje posjeduju vrijednost.
5. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje na ostalim parcelama, već optimalne, zasnovane na rezultatima procjene mogućih negativnih uticaja predmetnih objekata 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;

6. Volumene, proporcijske odnose, raspored i veličinu otvora na fasadama, rješenje krova, položaje i veličinu istaknutih djelova na fasadama (terase i balkoni) zasnovati na rješenjima zastupljenim u tradicionalnoj stambenoj arhitekturi istorijskog dijela naselja Dobrota;
7. Arhitektonski izraz planiranih objekata zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika, uz vještu primjenu (transponovanjem) arhitektonskih karakteristika tradicionalne arhitekture i naslijeđenim mjerilom volumena tradicionalnih objekata, zasnovane na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
8. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga na betonske zidove ili zidove zidane savremenim blokovima), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju;
9. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
10. U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površina predmetne urbanističke parcele formirati koncentracije visokog rastinja (voditi računa o kompatibilnosti novoplaniranog rastinja sa zatečenim zelenilom), i sačuvati sva zdrava postojeća stabla.
11. Uskladiti materijalizaciju ograde i kapija. Ograde i kapije na parcelama 384, 385/1 i 385/2 prilagoditi materijalizaciji kapije na kat. parceli 383.

II

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 08-332/23-1638/7 od 03.05.2023. godine, dostavljenog 03.05.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-485/2023-1, za

izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta i izgradnje novog objekta namjene T1 – hotela, na lokaciji koju čine kat.parc. 382, 383, 384, 385/1, 385/2 i 386 KO Dobrota I u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u sjevernom dijelu katastarske opštine Dobrota I, i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio istorijskih naselja duž obale.

Objekat na kat. parc. 383, koji je predmet rekonstrukcije, je vrijedan primjer graditeljskog nasljeđa. Objekat je zidan u kamenu, spratnosti P+2+Pk, sa centralnim belvederom i četiri ose otvora (dva su prozora na belvederu). Aneksi su takođe zidani u kamenu.

Prema Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru predviđena je rekonstrukcija postojećeg objekta i izgradnja objekta turizma – T1 – hotel, maksimalne zauzetosti parcele manje od 50% (postojeći objekat se rekonstruiše u postojećim gabaritima), koeficijenta izgrađenosti manjeg 2, spratnosti P+2+Pk.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene **MJERE II – istorijska naselja duž obale, uključujući i izgrađenu obalu.**

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se Urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju postojećeg objekta i izgradnju novog objekta namjene T1 – hotela, na lokaciji koju čine kat.parc. 382, 383, 384, 385/1, 385/2 i 386 KO Dobrota I, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta i izgradnje novog objekta namjene T1 – hotela, na lokaciji koju čine kat.parc. 382, 383, 384, 385/1, 385/2 i 386 KO Dobrota I, prema PUP-u 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 integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

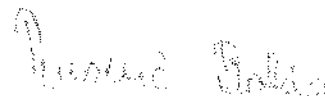
UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković, arh. konz.

V.D DIREKTORA

Balša Perović





Crna Gora
Uprava za saobraćaj

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

Broj:04-4659/2
Podgorica, 25.05.2023.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova

PREDMET: Đukanović Aco – katastarske parcele br.383,384, 385/1,385/2, 386 i 382 KO Dobrota I u zahvatu PUP-a opštine Kotor

Veza – Zahtjev br. 08-332/23 - 1638/9 od 08.05.2023.godine

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu **Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova**, zaveden u Upravi za saobraćaj br.04-4659/1 od 08.05.2023. godine., radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za rekonstrukciju postojećeg i izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama br. **383,384, 385/1,385/2, 386 i 382 KO Dobrota I u zahvatu PUP-a opštine Kotor**, a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG“ br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće:

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Opšti saobraćajno - tehnički uslovi proizilaze iz planskog dokumenta predmetnog prostora. U konkretnom slučaju radi se o prključenju na državni – magistralni put koji prolazi kroz naselje.

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica parcele magistralnog puta i parcela namijenjenih za izgradnju.
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na,ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najjistureniji dio objekta) i ista može da se formira na minimum 5m od regulacione linije.

2. Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

Predmetna lokacija ima prilaz sa jadranske magistrale (stambeni objekat).

Budući da se predmetna lokacija za rekonstrukciju i izgradnju novog objekata naslanja na magistralni put M-1 dionica kroz Dobrotu neophodno je projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja raditi uz poštovanje sljedećih uslova:

Posebni saobraćajno - tehnički uslovi definišu se na osnovu kategorije i ranga državnog puta, konfiguracije terena, potrebama prilaznog puta itd.

U konkretnom slučaju neophodno je sagledati postojeće priključke postojećih objekata, sagledati mogućnost njihovog objedinjavanja i preko servisne/sabirne saobraćajnice povezati u jedan jedinstveni prilaz – priključak na magistralni put. Na predmetnom potezu za sve navedene katastarske parcele treba planirati jedan jedinstveni priključak – prilazni put.

Na prikljucima prilaznog puta sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.

Računska brzina za proračun prilaznog puta na državni put je dozvoljena brzina na državnom putu a to je $V_r = 50\text{km/h}$.

Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu namjene budućeg objekta – stambeni objekti – mjerodavno putničko vozilo, turistički objekti – dostavna vozila itd.
Odvod atmosferskih voda sa platoa budućeg objekta i prilaznog puta definišati na način da atmosferske vode ne dotiču na magistralni put.
Potrebna signalizacija na priključku prilaznog puta sa državnim putem mora biti upodobljena sa kategorijom državnog puta na koji se vrši priključenje.

Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u R=1000/500(250) te uzdužne profile prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda, sagledati mogućnost i izvršiti uklapanje u postojeće stanje bez narušavanja sadašnjeg režima saobraćaja na magistralnom putu.

Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat - faza saobraćaja, urađenu u skladu sa gore propisnim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

R. Spahić
Marko Spahić, građ.teh.

DOSTAVLJENO;

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi



Direktor,
Radomir Vuksanović



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

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

UP/I Br: 1606-341/23-1000

Kotor, 15.05.2023.godine

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

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na kat. parc. 383 i građenje novog objekta namjene T1 - hotela, na lokaciji koju čine kat. parc 384, 385/1, 385/2, 386 i 382 KO Dobrota i zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

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

- Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

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

- Parking mjesta u zavisnosti od ugla parkiranja (30°, 45°, 60°, 90°) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
- Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog i pješачkog saobraćaja;
- 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;
- Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
- Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasijskih vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom UP/I Br: 16-341/23-1000 od 08.05.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na kat. parc. 383 i građenje novog objekta namjene T1 - hotela, na lokaciji koju čine kat. parc 384, 385/1, 385/2, 386 i 382 KO Dobrota I zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/23-1638/4 od 03.05.2023. godine.

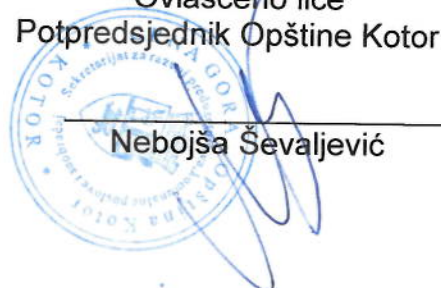
Na osnovu gore navedenog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozivu.

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.

OBRADIVAČ:
Vladan Barović



Ovlašćeno lice
Potpredsjednik Opštine Kotor



Nebojša Ševaljević

Dostavljeno:

- Naslovu
- Sekretarijatu 16
- Arhivi



“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: 2459

Kotor: 15.05.23

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko – tehničkih uslova (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 2289 od 08.05.2023. god.) izdat od strane „Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme“-Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na kat.parc. 383 i građenje novog objekta namjene T1-hotel ana lokaciji koju čine kat.parc. 384, 385/1, 385/2 386 i 382, sve KO Dobrota I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 3 bara.
2. Na predmetnim parcelama nalaze se vodovodni cjevovodi čiji je orijentacioni položaj prikazan na skici u prilogu. Ukoliko je potrebno izmještanje cjevovoda sa predmetne parcele na javni put, projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost.
3. Objekat na predmetnoj lokaciji je priključen na distributivni vodovodni cjevovod PEHD OD63. Ukoliko je projektom potreban veći prečnik priključka, postojeći priključak je potrebno ukinuti, a novo mjesto priključenja predvidjeti sa donje strane predmetne parcele na cjevovod PEHD OD160.
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na 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 prirubnicama prečnika od DN50 (2”) i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
5. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
6. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
7. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
8. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
9. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
10. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

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

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

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

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

KANALIZACIJA

11. 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).
12. Za objekte priključene na kanalizacioni sistem, zabranjena je upotreba septičkih jama. To se odnosi i na priključenja pomoću pumpe, gdje je zabranjeno postavljanje kanalizacione pumpe u preliv jame.
13. 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.
14. 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.
15. Za kanalizacione šahtove je zabranjeno korišćenje prefabrikovanih betonskih cijevi za atmosferske propuste ispod puta, debljine zida manje od 20cm.
16. Na skici u prilogu prikazan je kanalizacioni cjevovod na kojem je moguće izvršiti priključenje.
17. 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.
18. 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.
19. 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

20. 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.
21. 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.
22. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
23. 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


Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije


Dragić Velemir



VD Izvršni Direktor


Marković Đuro

DOSTAVLJENO:
- Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
- Arhivi



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

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

Br: 1604-319/23-999

Kotor, 09.05.2023.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 ekologije I, prostornog planiranja I urbanizma, Direktorata za planiranje prostora I informacione sisteme u ime **Aco Djukanović** za gradnju objekta na kat par **383,384,385/1,38572,386 i 382 K.O.Dobrota I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **383,384,385/1,38572,386 i 382 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 kanizacioni sistem.

Obrazloženje

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-999** od 08.04.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **383,384,385/1,38572,386 i 382 K.O.Dobrota I** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova **Ministarstva ekologije I, prostornog planiranja I urbanizma, Direktorata za planiranje prostora I infarmacije** u ime Vuković Radojice **UP/I 08-332/23-1638/6 od 043.05.2023** . godine.

Na osnovu iznjetog 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





11.05.2023.				
Broj	Područje	Tip	Priloga	Priloga
08-332/23-1638/3				

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1914/

Podgorica, 10.05.2023.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1914/1 od 09.05.2023.godine.

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-1638/3, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog i rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji kat.parcela br. 383, 384, 385/1, 385/2, 386 i 382 KO Dobrota I u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl.list Crne Gore-opštinski propis“, br.095/20), u Opštini Kotor, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2, navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovački, poslovni i prodajni centri ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)“ redni broj 12. sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi površinu planiranog hotela.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirani hotel površine veće od 1.000 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 Agencije za zaštitu životne sredine.

dr Milan Gazdić
DIREKTOR

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



9500000337



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-5094/2023

Datum: 10.05.2023.

KO: ĐOBROTA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA, PODGORICA, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 284 - PREPIS

Podaci o parcelama										
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod	
382			4 18		MAROVICI	Stine 2. klase PRAVNI PROPIS		187	0.21	
								187	0.21	

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1406965260072	DUKANOVIĆ RADOVAN ACO PODGORICA Podgorica		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG" br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 10.05.2023, 09:12:26

1 / 1

9500000337



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-5093/2023

Datum: 10.05.2023.

KO: DOBROTA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA, PODGORICA, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2173 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
383			4 18		SVETI STASIJE	Zemljište uz vauprivr. zgradu PRAVNI PROPIS		310	0,00
383		1	4 18		SVETI STASIJE	Zgrade u trgovagost. i turiz. PRAVNI PROPIS		221	0,00
384					MAROVIĆI	Voćnjak 2. klase PRAVNI PROPIS		511	18,02
385	1		4 18		SVETI STASIJE	Livada 2. klase PRAVNI PROPIS		684	3,28
385	2				MAROVIĆI	Livadi 2. klase PRAVNI PROPIS		403	1,93
386			4 18		SVETI STASIJE	Neplodna zemljišta PRAVNI PROPIS		248	0,00
								2407	23,23

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1406965260072	DUKANOVIĆ RADOVAN ACO PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Svojnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat. Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
383		1	Zgrade u trgovagost. i turiz. ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	919	P 221	Svojina DUKANOVIĆ RADOVAN ACO 1/1 1406965260072 PODGORICA Podgorica
383		1	Poslovni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1	P 160	Svojina DUKANOVIĆ RADOVAN ACO 1/1 1406965260072 PODGORICA Podgorica
383		1	Stambeni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	2	P1 91	Svojina DUKANOVIĆ RADOVAN ACO 1/1 1406965260072 PODGORICA Podgorica
383		1	Stambeni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	3	P2 92	Svojina DUKANOVIĆ RADOVAN ACO 1/1 1406965260072 PODGORICA Podgorica
383		1	Stambeni prostor ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	4	PN 57	Svojina DUKANOVIĆ RADOVAN ACO 1/1 1406965260072 PODGORICA Podgorica

Datum i vrijeme: 10.05.2023. 09:11:18

1 / 2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

4. Načelnik:


MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

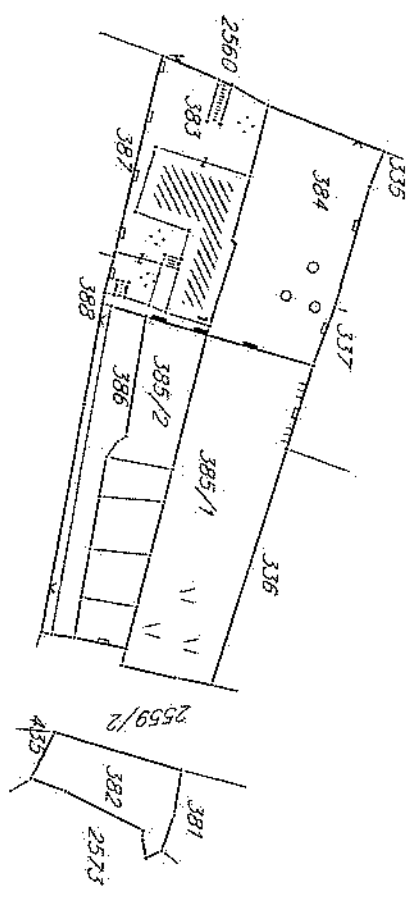
Broj: 917-106-960/23

Datum: 12.05.2023.



KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000



4
703
100
3563

4
703
100
3563

4
703
000
203

4
703
000
3563

4
703
100
3563

4
703
000
400

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovlašćena
Službeno lice:



LEGENDA

- GRANIČNA OBLASTI ČARŠA
- GRANIČNA OBLASTI KATOLSKA BUKVA
- OBLASTI ČARŠA
- GRANIČNA OBLASTI PLANINSKI JEDINICA
- OBLASTI NAJVIŠE NEKORISTNE



Mladen Kreckić

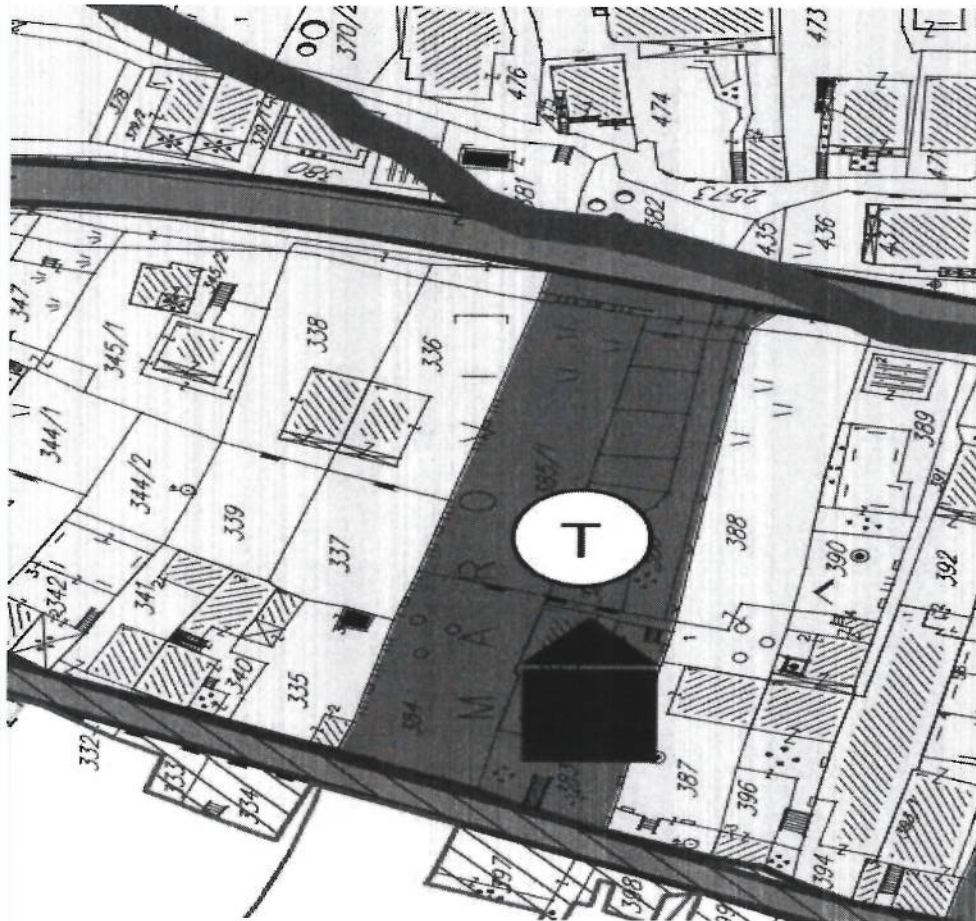
Digitally signed
by Mladen Kreckić
Date: 2020.10.08
08:47:36 +02'00'



**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR**



 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>Trg Matije Gupca 18 • 81000 Podgorica • Crna Gora</small>
RECEP I. MITIĆ Čav Džet Arh. Mladen Kreckić <small>Stručnjak za prostornu organizaciju</small> URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
KATASTRSKA POZICIONA SA OBLASTIMA OBLASTI ČARŠA I OBLASTI NAJVIŠE NEKORISTNE	<small>1:5000</small> <small>09a1</small>



LEGENDA

- ● ● GRANICA OBLASTI A-CUR
- GRANICA MORSKOG DOBNA OSIBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- GLEZINA STROGO
- POVRŠINE ZA STANOVANJE
- POVRŠINE ZA CENTRALNE I PERIFERNE
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE UJEDNOSTAVLJENE NAUČNE ZAŠTITE I ZAŠTITE KULTURNO DOBRO
- POVRŠINE ZA KUL TURU
- POVRŠINE ZA EKOSISTEM I SOCIJALNU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINE ZA JEDRAVSTVENU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UPLETENJE
- POLJOPRIVRAGNE POVRŠINE
- POVRŠINE OSTALE I NEKORISNE INFRASTRUKTURE I OBLASTI
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- POVRŠINE ZA OPOSUJAK
- POVRŠINE ZA UJEDNOLJUBJEKTE
- POVRŠINE KOPNENIH VOJA
- POVRŠINE MORSKOG DOBNA
- LOKALNA ZA MARKULIJU
- PARKING
- GARAŽA
- PLOVNI PUT
- MEĐUKOMUNALNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- MARINA
- SEDIŠTE
- PROMETNI TERMINAL
- SVJETLO
- GRANICH PROMETNI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG PROMETNOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI PROMET
- RIBARSKI POSTO I UZDALIŠTA

OBALNI ODMAK 100m OD OBLATNE LINIJE PO PPPNOGOC

1. ODRADJENA OBLATA - ODMAK SE NE MOZE PRIMENITI
2. MOGUCA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLEDJENIH PRAVA
3. MOGUCA ADAPTACIJA UZ PRIMENU URBANISTIČKIH KRITERIJA IMA
4. MOGUCA ADAPTACIJA UZ PRIMENU URBANISTIČKIH KRITERIJA IMA I DODATNE MJERE
5. MOGUCA ADAPTACIJA UZ PROJEKTE JAVNOG INTERESA
6. MOGUCA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
7. MOGUCA ADAPTACIJA UZ PRIORITY LEGALIZACIJE I SANACIJE UZ DODATNE MJERE
8. MOGUCA ADAPTACIJA UZ PRIORITY LEGALIZACIJE I SANACIJE UZ DODATNE MJERE
9. BEZ ADAPTACIJE
10. UBIJEN ZA PROJEKTOVNE ŽENE ODMAKA

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



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



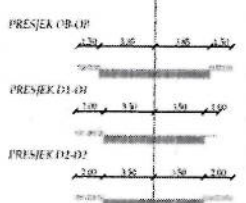
 VLADA CRNE GORE Republika Crna Gora Ulica Matije Gupca 11 81000 Podgorica, Crna Gora Tel: +381 20 250 1234 Fax: +381 20 250 1235 E-mail: info@cg.gov.me Web: www.cg.gov.me	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE Ulica Matije Gupca 11 81000 Podgorica, Crna Gora
URBANIZAM Opština Kotor	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN NADLEŽNE POVRŠINE PLANSKA JEDINICA OBLASTI	Škaleba 1:2500 Englezi 10a1



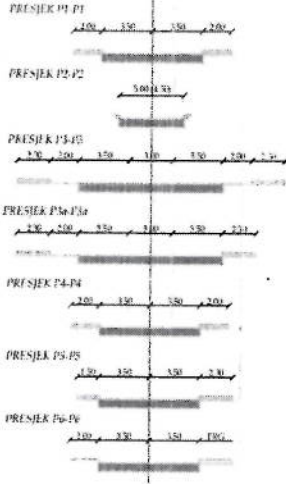
- GRANIČNA OBLIKOVATA GURU
- DOVOLJA KOLEKTOVA DOBRA
- DOVOLJA ZILJA
- GRANIČNA PLANIRANJE JEDINICE
- CEZURA STROGO
- POVRŠINE ZA STANOVANJE
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE MJEŠTOVIŠTE NAMJENE
- ZAŠTICENA KULTURNA DOBRA
- POVRŠINE ZA KULTURU
- POVRŠINE ZA OŠKOTIŠTO I NEKVALIFIKOVANU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA PEVAČNO IREKREACIJU
- POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- POVRŠINE OSTALE FUNKCIONALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- POVRŠINE ZA GORUBLJA
- POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- POVRŠINE KOPNENIH YODA
- POVRŠINE MORSKOG DOBRA
- LOKALNA ZA MARIJETAŠU
- FARMICI
- KARAŽA
- KLOVNI PLUT
- MEDUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- MARINA
- NEMRŠTE
- KRUIZEN TERMINAL
- SVJETLOK
- GRANIČNI POMOĆENI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BOROŠKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKI POSTE I UZVIŠAJAŠTA
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA

- OBALNI ODMAK 100m OD OBLATNE LINIJE PO PPPNPPCG**
1. IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMJENITI
 2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLEDJENIH PRAVA
 3. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJA
 4. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJA I DODATNE MJERE
 5. MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
 6. MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA IZ DODATNE MJERE
 7. MOGUĆA ADAPTACIJA IZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE
 8. MOGUĆA ADAPTACIJA IZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE IZ DODATNE MJERE
 9. BEZ ADAPTACIJE
 10. USLOV ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA

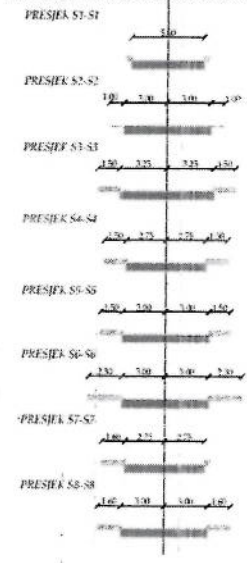
POPREČNI PRESJECI DRŽAVNIH PUTEVA



POPREČNI PRESJECI PRIMARNIH SAOBRAĆAJNICA



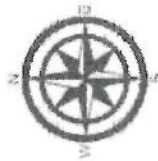
POPREČNI PRESJECI SEKUNDARNIH SAOBRAĆAJNICA




Digitally signed
by Mladen
Krekić
Date:
2020.10.08
10:34:50 +02'00'



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>IV Prateraska brigada 19, 61000 Podgorica, Crna Gora</small>
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN MREŽA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE PLANSKA JEDINICA DOBROTA	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10b1





LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- ▨ PLOŠTINA MORSKOG DOBRA
- TS POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA TS
- TS PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA TS
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 110kV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35kV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 110kV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10kV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 10kV

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOSNABDEVANJE

- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod
- Postojeći vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
- Planirani vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
- R Postojeći rezervoar
- R Planirani rezervoar
- CS Postojeća crpna stanica
- CS Planirana crpna stanica

FEKALNA KANALIZACIJA

- Postojeći kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod-potis
- CS Postojeća crpna stanica
- CS Planirana crpna stanica
- PPOV Postojeće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
- PPOV Planirana postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda

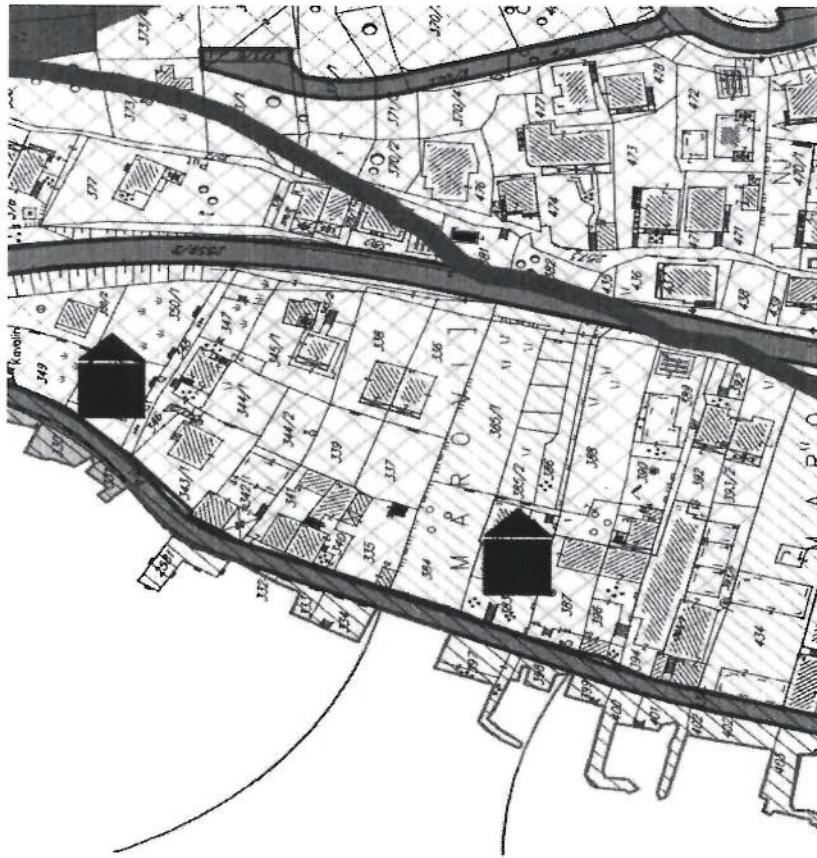
ELEKTRONSKA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Tk podzemni vod

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE <small>Republički sekretar za prostorno planiranje i urbanizam</small> <small>„NCCS“ br. 12-14, 11084 Stari, 87-80001</small> Gav. Drž. Arch. Mladen Krekić <small>Ulica Šteta-100, 81000 Podgorica</small>	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>„Pobudnik“ Bulevar 19. Avgusta, Crna Gora</small>
URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
PLAN MREŽA I OBJEKATA TEHNIČKE INFRASTRUKTURE PLANSKA JEDINICA DOBRITA	<small>Pril. 1 od UOP-a br. 01/03 od 17.09.2013</small> <small>Cr. Bilješka-10/03 od 13.09.2013</small> M.Š. 100/13 1:2500 10c1



LEGENDA

- ● GRANIČA DRUŽAVNA GUR-a
- GRANIČA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANIČA PLANSKIH JEDINICA
- CEŽURE
- P POLJOPRIVREDNE PLOVNE PLOVNE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- POVRŠINE KOPNENIH VOĐA
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA

SIMBOLI

- LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- ⊕ PARKING
- ⊕ GARAJA
- PLOVNI PUT
- MEDJUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- MARINA
- SIDRIŠTE
- KRUIZER TERMINAL
- SVJETLONIK
- GRANIČNI POMORSKI PŘELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKE POSTE I UZGAJALIŠTA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE -PU

- POVRŠINE JAVNE NAMJENE
 - Park
 - Parki-koristi
 - Uređeno okolište
 - Zelenilo uz saobraćajnice
 - Skver
 - Trg
 - Pješačka ulica
- POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE
 - Zelenilo stambenih objekata i blokova
 - Zelenilo individualnih stambenih objekata
 - Zelenilo ulovnosadržavnih objekata
 - Zelenilo poslovnih objekata
 - Zelenilo vjerskih objekata
 - Specifično rekreativna površine
 - Zelenilo objekata prometa
 - Zelenilo objekata zdravstva
 - Zelenilo za turizam (hoteli)
 - Zelenilo turističkih naselja
 - Zelenilo oko objekata naučnog turizma
- POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE
 - Zaštni pojasevi
 - Groblje
 - Zelenilo infrastrukture
- OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE GRADSKIH I SEOSKIH CJELINA
ZKD Zaštitna kulturna dobra

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE Ministarstvo ekologije, prostorne i urbanističke izobrazbe Broj: 07-612/19-01-01/2023 Datum: 13.09.2023. URBANIZAM	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE Broj: 07-612/19-01-01/2023 Datum: 13.09.2023. PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA - PLANSKA JEDINICA DOBROTA	Broj: 07-612/19-01-01/2023 Datum: 13.09.2023. Broj: 1:2500 Broj priloga: 10d1