



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 276
fax: +382 20 446 215

DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I
INFORMACIONE SISTEME

Direkcija za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova
Broj: 08-332/23-5581/9

Podgorica, 09.08.2023. godine

„VOLI TRADE“ D.O.O.

PODGORICA

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-5581/9 od 09.08.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta namjene centralne djelatnosti na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 11 i 12 KO Lješeviči, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), Opština Kotor.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Branka Petrović

Branka Petrović

Branka Petrović

Dostavljeno:

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

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

| | | |
|------|--|---|
| 1. | <p>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-332/23-5581/9 Podgorica, 09.08.2023. godine</p> |  <p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p> |
| 2. | 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, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „ VOLI TRADE “ D.O.O. iz Podgorice, izdaje: | |
| 3. | <p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p> | |
| 4. | za građenje objekta namjene centralne djelatnosti na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 11 i 12 KO Lješevići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), Opština Kotor. | |
| 5. | <p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p> | <p>„VOLI TRADE“ D.O.O. iz Podgorice</p> |
| 6. | <p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Katastarske parcele br. 11 i 12 KO Lješevići nalaze se u zahvatu PUP-a Opštine Kotor.</p> <p>Prema listu nepokretnosti 337 – prepis, Područna jedinica Kotor, na katastarskoj parceli 11 KO Lješevići, evidentirana je livada 1.klase, površine 7499 m² Prema listu nepokretnosti 715 – prepis, Područna jedinica Kotor, na katastarskoj parceli 12 KO Lješevići, evidentirana je livada 1.klase, površine 3430 m²</p> | |
| 7. | <p>PLANIRANO STANJE</p> | |
| 7.1. | <p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja, katastarske parcele 11 i 12 KO Lješevići nalaze se u Južnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zona 4), a u okviru Planske Jedinice Lješevići.</p> <p>U Osnovnim opredjeljenjima i planiranim rješenjima po planskim cjelinama i reonima u planu je navedeno sljedeće:</p> | |

Planska cjelina – Zona 4

- Trgovine i usluga, centar razvoja privrede;
- Razvoj poslovnih zona i slobodnih zona;
- Žičara povezuje Prijestonicu Crne Gore sa predmetnom zonom;
- Industrija i rudarstvo, eksploataciona polja mineralnih sirovina;
- Etno i gastroturizam, poljoprivreda kao pokretač razvoja i revitalizacije ruralnih zona;
- Sport i rekreacija;
- Razvoj zdravstva;
- Razvoj društvenih djelatnosti;
- Razvoj novih urbanih naselja;

Prema Smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta za prostor Južnog reona primjenjuju se planske postavke PUP-a.

Prema grafičkom prilogu broj 07a „Plan namjene površina“ iz PUP-a Opštine Kotor, predmetne katastarske parcele nalaze se u zoni **naselja** u odmaku od 1000+m, van cezure.

U tekstualnom dijelu plana navedeno je sljedeće:

Površine naselja predstavljaju urbana i ruralna naselja. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je evidentna postojeća, odnosno planirana ili već započeta izgradnja pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata., a to su, prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

Kada je PUP Kotora u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: /stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte / saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice , objekte za potrebe odbrane. Ostale namjene iz kategorije detaljnih namjena su planom prikazane kao izdvojene cjeline koje se nalaze van ili na obodu površina naselja/industrija i proizvodnja, eksploatacija mineralnih sirovina.

U okviru PUP-a Kotora, za centar naselja je urađen GUR / Generalna urbanistička razrada/ sa jasno preciziranim i navedenim namjenama po parcelama, dok je za ostala naselja ostavljena mogućnost korisniku prostora da odabira detaljne namjene u naselju kroz investicionu aktivnost.

U skladu sa navedenim PUP-om Kotora definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama /građevinskim područjima/.

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.

Pravila građenja i urbanističko - tehnički uslovi (UTU) za namjenu centralne djelatnosti

Planom određene zone centralnih djelatnosti su građevinske zone unutar kojih je dozvoljena izgradnja centralnih institucija privrede, uprave i kulture, odnosno komercijalnih sadržaja i poslovnih objekata sa trgovinom kao dominantnom funkcijom, poslovno-proizvodnih objekata (manje proizvodne jedinice do 0.5ha), poslovnoskladišnih objekata, poslovno-proizvodno-skladišnih objekata, drugih objekata na parceli (prateći, pomoćni objekti koji su neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti i to:
 administrativno-upravne zgrade, otvorena i zatvorena skladišta, komunalni objekti, interne stanice za snabdijevanje gorivom, i sl.)

Opšti uslovi za izgradnju i uređenje zona centralnih djelatnosti na području opštine Kotor:

- planirati uređenje zone na temelju kriterijuma očuvanja prirodnih vrijednosti pejzaža;
 - planirati komercijalne sadržaje i centralne institucije privrede, uprave i kulture, koje položajem, veličinom i oblikovanjem poštuju zatečene prostorne vrijednosti i obilježja;
 - dozvoljeni su poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje i ugostiteljski objekti, kao i drugi objekti koji ne predstavljaju smjetnju za okolinu, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti;
 - U tekstualnom dijelu plana priložena je tabela "Urbanistički pokazatelji" sa iskazanim urbanističkim parametrima za namjenu centralne djelatnosti u skladu sa prostornim ograničenjima
 - rastojanje građevinske linije od regulacione linije za izgradnju proizvodnih i skladišnih objekata min. 6m, a za izgradnju ostalih poslovnih objekata min. 3,0m;
 - minimalna međusobna udaljenost građevina u zoni centralnih djelatnosti je 6m;
 - sve parcele trebaju imati osiguran kolski pristup min. širine 5,0 m;
 - svim urbanističkim parcelama treba biti osiguran priključak na objekte infrastrukture (struja, voda, odvođenje, PTT).
- Slobodni dio parcele unutar zone centralnih djelatnosti treba urediti u zaštitnom i ukrasnom zelenilu. Procenat učešća zelenila u sklopu poslovnih funkcija sprovesti po smjernicama iz Planskog dokumenta

7.2.

Pravila parcelacije

Katastarske parcele br. 11 i 12 KO Lješevići nalaze se u zahvatu PUP-a Opštine Kotor.

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.

Oblik i veličina parcele

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.

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

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 gabarit;
- 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”, br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

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

određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a/ pristupa se izradi Elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - jedinica građevinskog zemljišta.

Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od katastarskih parcela br. 11 i 12 KO Lješeviči, čija ukupna površina iznosi 10.929 m².

Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m, van cezure, namjene naselja.

Urbanistički indeksi za centralne djelatnosti CD su:

Indeks zauzetosti 0,4... P=4371,60 m²

Indeks izgrađenosti 1,0.. P=10929,0 m²

- maksimalna spratnost - P+2

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je za CD 20%.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija

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

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.

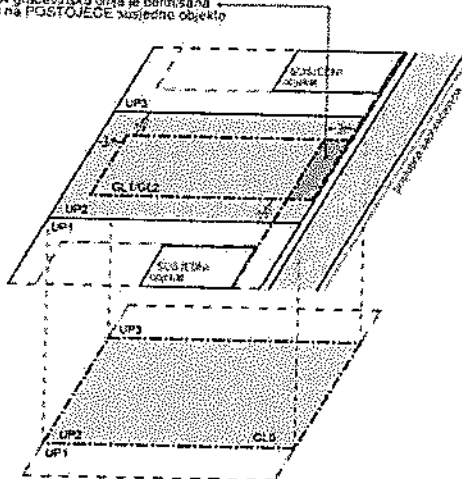
Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije.

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

PREDNJA građevinska linija je definisana
u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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

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

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

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

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.

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 poluetazama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža.

Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta.

Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteren + 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. suteren + 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.

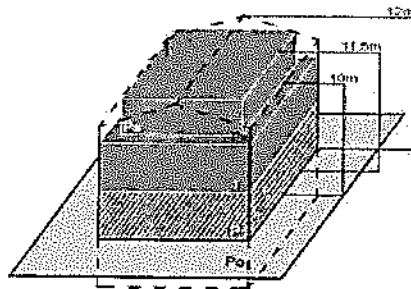
Za spratnost P+2 sa kosim krovom maksimalna visina objekta je 13,5 metara, a visina do vijenca 15,50 metara.

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

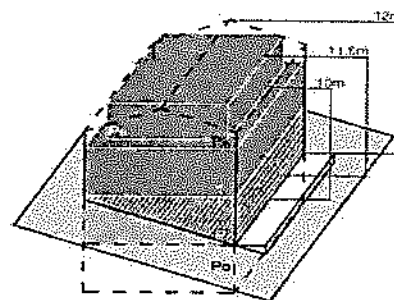
Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

P+1+Pk

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



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



Horizontalni gabariti

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.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim 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 postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

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

8.

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

Seizmičke i seizmofektonske karakteristike

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

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale¹. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u

povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)
Pravilnici:
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

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

Akt ovog ministarstva Ministarstvu unutrašnjih poslova, broj 08-332/23-5581/6 od 21.07.2023. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Klima i reljef

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Zaštita vazduha

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

Zaštita i unapređenje zemljišta

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

- Planom su predviđena rješenja kojim je sprečeno zauzimanje plodnih zemljišta za širenje gradskih naselja, izgradnju stambenih i turističkih kompleksa;

- Planom su predviđena rješenja kojim je se ograničava zauzimanje i uništavanje plodnih zemljišta majdanima kamena i sl.;

- Predviđene su mjere za sprečavanje vodne erozije zemljišta na velikim prostorima, a naročito na području gdje je visok nivo padavina, veliki nagibi i erodibilna podloga.

Zaštita voda

U većem dijelu godine (8-9 mjeseci) lokalna izvorišta na području Opštine su dovoljne izdašnosti i dobrog kvaliteta vode za piće. Međutim, stanje infrastrukturnih objekata i uređaja za vodosnabdijevanje, koji su najvećim dijelom izgrađeni prije 30-40 godina, je, uglavnom, nezadovoljavajuće, što prouzrokuje gubitak velikih količina vode u sistemima.

Pored toga, u Kotoru, već nekoliko decenija, postoji prirodni fenomen, povlačenja izvorišta Škurda, što prouzrokuje ulivanje morske vode u sistem za vodosnabdijevanje.

Ova pojava je u zimskom periodu kratkotrajna, ali je posebno izražena u ljetnjem periodu, naročito kod dužih sušnih perioda, kada prouzrokuje velike probleme stanovništvu i ukupnoj komunalnoj infrastrukturi. Priključivanjem kotorskog vodovodnog sistema na izgrađeni sistem Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje, avgusta 2010. godine, stvoreni su uslovi za obezbjeđenje nedostajućih količina vode dobrog kvaliteta, u kritičnom ljetnjem periodu.

U cilju osiguranja kvalitetne i sanitarno ispravne vode za piće, na svim lokalnim izvorištima ugrađena je adekvatna oprema za kontrolisano hlorisanje, a formirane su i sanitarne zone, što će uz planiranu obnovu i sanaciju sistema vodosnabdijevanja, omogućiti lokalnom stanovništvu, posjetiocima i turistima redovno snabdijevanje vodom dobrog kvaliteta.

Zaštita od buke

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

Zaštita i očuvanje kvaliteta mora

Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intenzitet urbanizacije i privrednih aktivnosti koncentrisao u uskoj priobalnoj zoni, time je i more recipijent svih dešavanja, a posebno zagađenja. U nastavku su date mjere zaštite i očuvanja kvaliteta mora. Imajući u vidu faktore ranjivosti morskog akvatorija i kriterijume održivog urbanog razvoja, planiranim rješenjima se smanjuje pritisak na obalno

područje i morski akvatorijum i uvode rješenja koja će na dalji rok doprinijeti očuvanju kvaliteta mora. U tom smislu predviđena su odgovarajuća rješenja u domenu namjene površina, izgradnje, saobraćaja, i infrastrukturne opremljenosti.

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

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2780/2 od 26.07.2023. godine.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:

- zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);
- zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i
- zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).

Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradiciionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.

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.

Slobodne i zelene površine ove namjene, iako su često dio javnih površina i najčešće su od javnog značaja, prije svega su namjenjene korisnicima prostora

(zaposlenima, stanovnicima blokova i objekata, turistima, đacima i td). Kategorizacijom planiranih namjena mogu se identifikovati sljedeće zelene površine ograničenog korišćenja:

| Kategorija zelenila | minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele |
|---|--|
| Zelenilo stambenih objekata i blokova | 25 - 30% |
| Zelenilo individualnih stambenih objekata | 40% |
| Zelenilo administrativnih objekata | 20% |
| Zelenilo poslovnih objekata | 20% |
| Zelenilo vjerskih objekata | 25-30% |
| Sportsko rekreativne površine | 35-50% |
| Zelenilo objekata prosvjete (škole, vrtići) | 30-40% (uz uvažavanje normativa uređenih posebnim propisima) |
| Zelenilo objekata zdravstva (doma zdravilja i drugih zdravstvenih ustanova) | 30-40% |
| Zelenilo za turizam (hoteli) | 30-40% |
| Zelenilo turističkih naselja | 30-40% |
| Zelenilo oko objekata nautičkog turizma | 10% |

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Opšte mjere

1. Sačuvati naslijeđene karakteristike i vrijednosti prirodnog i kulturnog pejzaža: iskonski prirodni pejzaž, šume, vodotokove, postojeću strukturu naselja i ruralnih cjelina i mrežu puteva koji ih povezuju, obradive kultivisane površine, sakralne komplekse, i dr
2. Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnog kulturnog dobra, ove prostore, komplekse i objekte neophodno sačuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, i isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata, a sve u skladu sa studijama zaštite kulturnih dobara izrađenim ili odobrenim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, i uz stručni konzervatorski nadzor.
3. Ne planirati intervencije koje mogu da dovedu do devastacije arheoloških lokaliteta i objekata (tumuli, i sl.), kao i fortifikacionih kompleksa i objekata.
4. Obnova i revitalizacija autentičnih ruralnih cjelina može se vršiti na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije. Za pojedinačne objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršice se na osnovu konzervatorskih uslova.
5. Očuvati i obnoviti obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište
6. Gazdovanje šumama sprovoditi u skladu sa odgovarajućim planovima upravljanja, zasnovanim na načelima održivog razvoja i očuvanja biološke raznovrsnosti, očuvanja prirodnog sastava, strukture i funkcije šumskih ekosistema
7. Podsticati razvoj selektivnih vidova turizma, a naročito kulturnog, zdravstvenog,

| | |
|-----|---|
| | <p>ruralnog, sportskog, i dr.</p> <p>8. Za razvoj turizma primarno koristiti postojeće kapacitete napuštenih ruralnih cjelina i imanja, a njihovu obnovu i revitalizaciju planirati na osnovu konzervatorskih smjernica.</p> <p>Smjernice i mjere zaštite za Grbalj, Kavač, Mirac <i>Posebne mjere</i></p> <p>Predmetna lokacija nalazi se u zoni privredno-uslužna zona za koju važe Mjere V - privredno-uslužna zona</p> <p>Mjere V - privredno-uslužna zona</p> <ul style="list-style-type: none"> - Očuvati kao trajno neizgradive komplekse zelenila i poljoprivrednih polja duž magistralnog puta na dijelu od Radanovića ka Lastvi Grbaljskoj - Za privredno-uslužnu zonu duž magistralnog puta izraditi plan vizuelne sanacije i pejzažnog uređenja - U okviru planski formirane i izgrađene privredne zone u Grbaljskom polju, moguća je izgradnja novih objekata progušćavanjem već izgrađenog tkiva uz obavezno uređenje zelenih površina unutar i između objekata <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> <p>Akt / Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Br: UP/I-05-714/2023-3 od 02.08.2023. 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> <p>Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.</p> |
| 13. | <p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> |
| | <p>Na parcelama gdje se grade stambeni objekti moguća je izgradnja pomoćnih objekata.</p> <p>Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat (garaža, ljetnja kuhinja, ostava..) je P-prizemlje, a visina 3,0 m. Pomoćni objekat ne smije</p> |

| | |
|-------|---|
| | prelaziti građevinske linije. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije definisane u poglavlju Pravila parcelacije i regulacije. Maksimalna površina je do 30m ² . |
| 14. | USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA |
| | Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore, broj: 02/1-348/23-1582/2 od 31.07.2023. godine. <input type="checkbox"/> 1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI) NAPOMENA: Obavezno postupiti prema aktu Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore, broj: 02/1-348/23-1582/2 od 31.07.2023. godine. |
| 15. | USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU |
| | Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). |
| 16. | MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA |
| | Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju. |
| 17. | USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU |
| 17.1. | Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu |
| | Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV |
| 17.2. | Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu |
| | Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Kotor, broj 4092/1 od 07.08.2023. godine. |
| 17.3. | Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu |
| | Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (jedan od preduslova) Izuzetno, u starim gradskim (urbanim) i ambijentalnim (ruralnim) jezgrima može se obezbijediti samo pješački pristup. Prema uslovima nadležnog organa. |

| | |
|------|---|
| | <p>Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I Br: 16-341/23-1802/2 od 02.08.2023. godine.</p> <p>Akt Uprave za saobraćaj Crne Gore br.04-7540/2 od 27.07.2023. godine.</p> <p>NAPOMENA: Obavezno postupiti po Aktu Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I Br: 16-341/23-1802/2 od 02.08.2023. godine i aktu Uprave za saobraćaj Crne Gore br.04-7540/2 od 27.07.2023. godine.</p> |
| 17.4 | <p>Površine za skladištenje otpada</p> <p>Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (upravljanje otpadom) su površine namijenjene tretiranju i odlaganju otpada. Na ovim površinama mogu se planirati objekti u funkciji upravljanja otpadom, u skladu sa posebnim propisima. Na površinama skladištenja otpada potrebno je planirati rekultivaciju i sanaciju terena, u skladu sa primijenjenom tehnologijom i zahtjevima zaštite životne sredine. Na lokaciji u neposrednoj blizini zatvorene sanitarne deponije Lovanja (KO Kavač), nalazi se reciklažno dvorište i transfer stanica za komunalni otpad, kao i jedina kompostana u Crnoj Gori za kompostiranje zelenog otpada. Ovim sadržajima upravlja "Komunalno Kotor" d.o.o.</p> <p>Opština Kotor treba da ima dvije lokacije za skladištnje neopasnog građevinskog i kabastog otpada. Predložene lokacije su u zapadnom reonu – Gornje Ledenice i u južnom reonu - odnosno za vanzalijski dio lokaciju na nekom od majdana u Nalježićima.</p> |
| 17.5 | <p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>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 infrastructure 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 infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastructure http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku |

djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

18.

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

Geološka građa

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

Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave

Ovi procesi se aktiviraju kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području je uočen čitav niz takvih procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija. Erozijski je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozijski se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, marinsku eroziju, glacijalnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom. Generalno gledano, na teritoriji opštine su definisane zone umjerene i jake erozije, kao i zone plavljenja. Zone umjerene erozije zastupljene su u planinskom zaleđu: u području Krivošija i Ledenica i Gornjeg Grblja, a zone jake erozije u brdskom zaleđu Risna i Morinja i u manjem obimu u brdskom pojasu Grbaljskog polja. Ovdje se uglavnom radi o fluvijalnoj i eolskoj eroziji. Područje podložno plavljenju je jedina veća ravnica opštine – Grbaljsko i Mrčevo polje, koja je ujedno ispresjecana brojnim povremenim i stalnim vodotokovima.

Hidrološke karakteristike

Hidrogeološke karakteristike terena uslovljene su relativno složenom geološkom građom i tektonskim odnosima u terenima opštine Kotor. Generalno, dominantno obilježje ovog terena je izostanak velikih površinskih tokova. Rezultat je to značajne rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenta na području opštine Kotor. To su tereni gdje padavine direktno poniru u podzemlje, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Smjer toka podzemne vode u ovim sedimentima uslovljen je odnosom vodopropusnih karbonatnih stijena, te vodonepropusnih klastičnih stijena-prije svega flišnih sedimenta, kao i uticajem mora kao erozionog bazisa. Na teritoriji Kotora iz kraških izdani (akvifera) dreniraju se najveće količine kraških voda Crnogorskog primorja.

To je rezultat, kao što je već navedeno, velikih padavina u prostranim slivovima, kao i razvijeni sistem kraških pukotina i kaverni u karbonatnim stijenama. Pri tome treba navesti da se slivovi značajnih hidrogeoloških pojava na teritoriji opštine Kotor nalaze dobrim dijelom i na teritorijama drugih opština (Cetinje, Nikšić..).

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

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

Površinske vode

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

Vodotoci koji mogu biti uzrok poplava

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

Bujićni kanali

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

Pedološke karakteristike

Kao posljedica vrlo složenog geološkog sastava, litološke osnove, klime i reljefa, u priobalnom pojasu i njegovom planinskom zaljeđu formiralo se nekoliko tipova zemljišta, među kojima dominiraju: rendzine, antropogena tla, crvenice, smeđa tla na vapnencu i flišu, crnice i antropogena tla.

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

Pogodnost za urbanizaciju

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

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

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

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

| | | |
|-----|---|-----------------------|
| 19. | POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA | |
| | / | |
| 20. | ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE | |
| | Oznaka kat.parcele | 11 i 12 KO Lješevići |
| | Površina urbanističke parcele (m ²) | 10.929 m ² |
| | Maksimalni indeks zauzetosti | 0,4 |
| | Maksimalni indeks izgrađenosti | 1,0 |
| | Ukupna Bruto građevinska površina objekata (max BGP) | 10.929 m ² |
| | Spratnost | P+2 |

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

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

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije, sljedeći:

- Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);
- Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);
- Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto
(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);
- Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);
- Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);
- Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta
(lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);
- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

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

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

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu 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.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Energetska efikasnost

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople

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

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Energetski efikasnija privreda ima pozitivan uticaj na ekonomski rast i otvaranje novih radnih mesta. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

Obnovljivi izvori energije

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

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

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

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

-Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;

-Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.

-Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnim mjesecima

-Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;

-Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;

-Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

-Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

-Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

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

Fotonaponski sistemi

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


Savremene tehnologije - Solarni krovovi

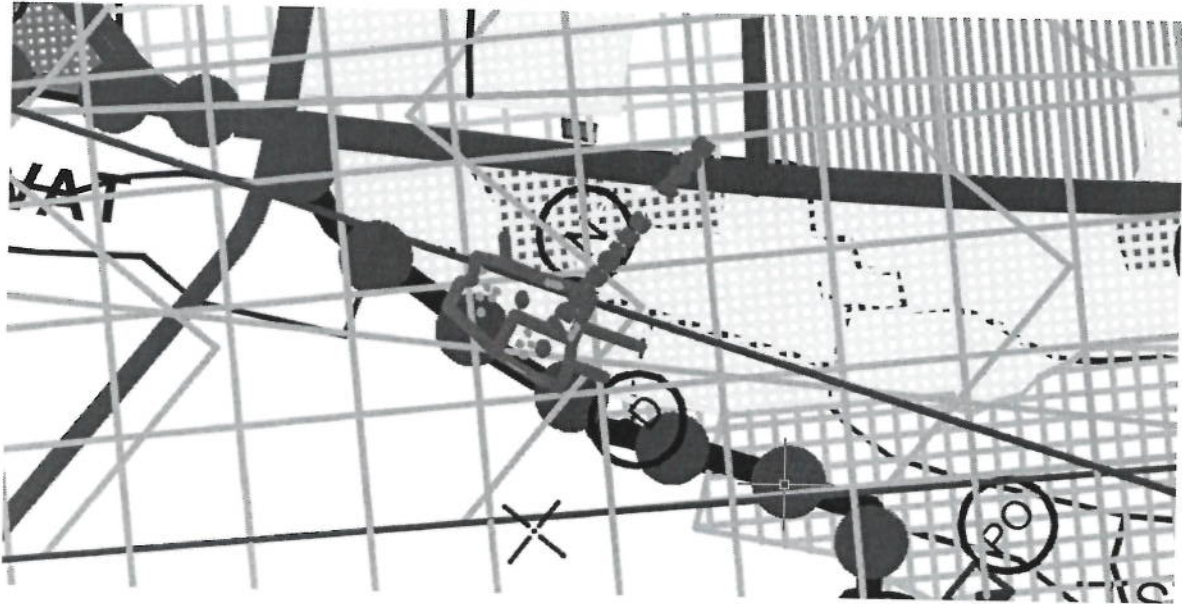
Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotora i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje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

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

DOSTAVLJENO:

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

| | | |
|--|--|--|
| | OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA: | Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>Đuknić Nataša</i> |
| | OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE: | Branka Petrović |
| | M.P.  | potpis ovlašćenog službenog lica <i>B. Petrović</i> |
| | PRILOZI | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i Listovi nepokretnosti od 04.08.2023. godine, izdati od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor - Akt Agencije za zaštitu životne sredine <ul style="list-style-type: none"> - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2780/2 od 26.07.2023. godine - Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I Br: 16-341/23-1802/2 od 02.08.2023.god. - Akt Uprave za saobraćaj Crne Gore br. 04-7540/2 od 27.07.2023.godine - Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore, broj: 02/1-348/23-1582/2 od 31.07.2023. godine - Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Br: UP/I-05-714/2023-3 od 02.08.2023. godine - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Kotor, broj 4092/1 od 07.08.2023. god. | |



LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
 - GRANICA OPŠTINE KOTOR
 - GRANICA OBUHVATA PUP-a
 - GRANICA MORSKOG DOBRA
 - GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCENI
 - OBALNA LINJA
 - NASELJA
 - POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
 - HOTELI
 - TURISTIČKA NASELJA
 - ODMARALIŠTA I KAMPOVI
 - ETNO SELA
 - UGOSTITELJSTVO
 - POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
 - POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
 - POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
 - DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
 - ŠUME
 - ZAŠTIĆENA PODRUČJA
 - POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
 - SPORT I REKREACIJA
 - GOLF TERENI
 - PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
 - POVRŠINA MORSKOG DOBRA
 - POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
 - POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
 - POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOV
 - OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
 - PJEŠAČKE POVRŠINE
 - STJENOVITA OBALA
 - PLAŽE
 - POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
 - POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
 - KONCESIONA PODRUČJA
 - LEĐIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
 - LINJA ODMAKA OD 1000m PD PPPNOPOG
 - POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
 - CEZURA FLEKSIBILNO
 - CEZURA STROGO
 - LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- PREKOGRANIČNA SARADNJA**
- IZMEĐU OPŠTINA
- KULTURNA DOBRA**
- ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM JEZGRO)
 - MEĐUNARODNI ZNAČAJ
 - STARI GRAD
 - CIVILNA ARHITEKTURA
 - SAKRALNA ARHITEKTURA
 - FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
 - ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
 - ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

Digitally signed
by Mladen Krekić
Date: 2020.10.07
12:41:44 +02'00'

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR






| | |
|--|--|
| VLADA CRNE GORE | MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</small> |
| Publikovano: 2020. godine Broj: 2020/10-07 SL. COG br. 62/19 Odluka br. 57/2021 Cav. Dot. Arch. Mladen Krekić | PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR |
| URBANIZAM | |
| Plan: PLAN NAMJENE POVRŠINA Mjerstab: 1:25000 Broj priloga: 07a | |



PRIRODNA BAŠTINA

☉ NACIONALNI PARK LOVČEN



INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

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

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
- 2 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDJENIH PRAVA
- 3 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
- 4 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
- 5 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
- 6 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- 7 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITY LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITY LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
- 9 BEZ ADAPTACIJE
- 10 USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA

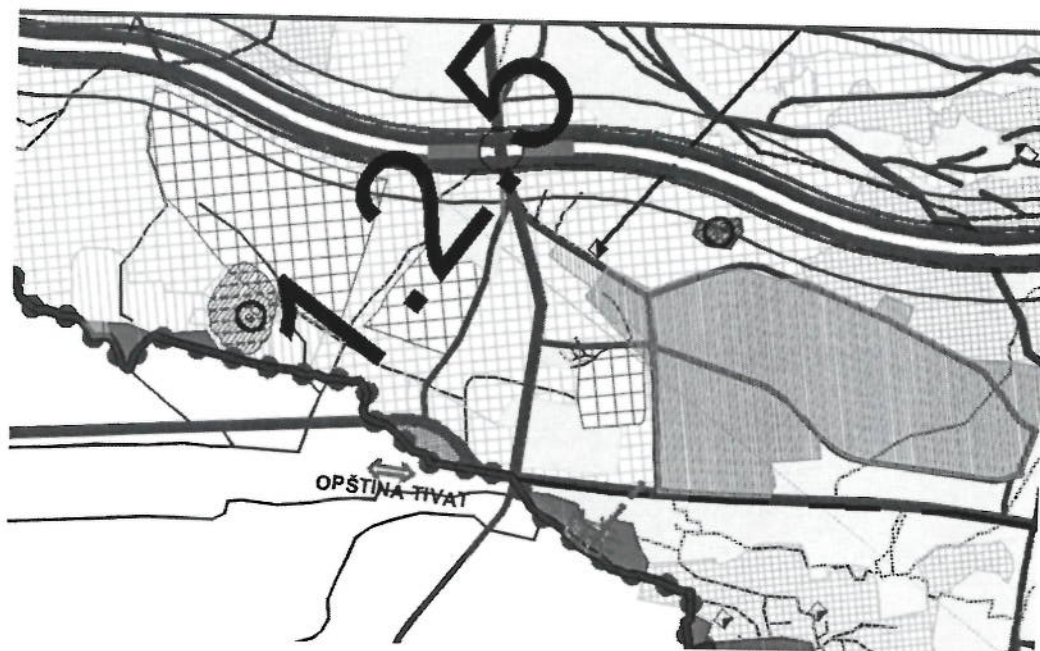
ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
-  EUROVELO 8
-  ŽIČARA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOVA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

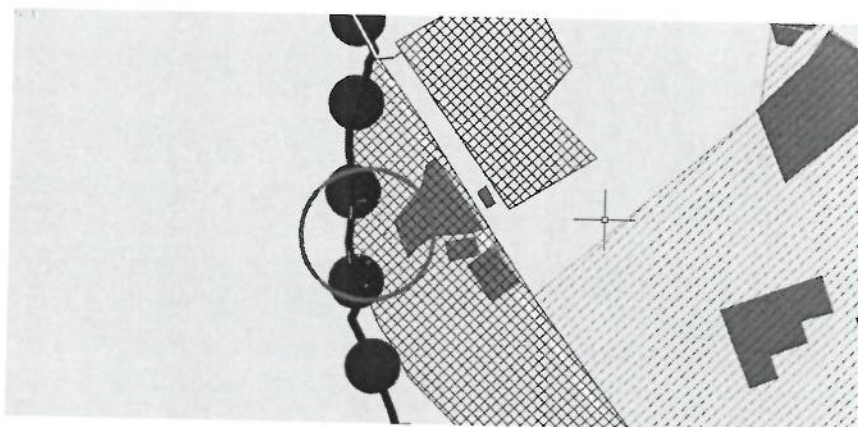
LEGENDA AERODROMA TIVAT

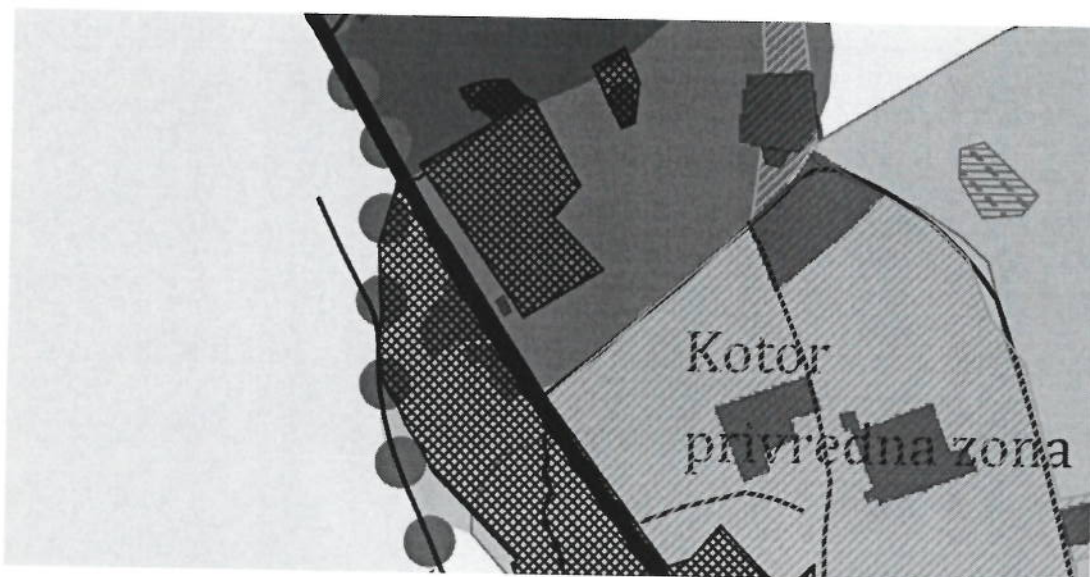
- 1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
- 2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE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





Smjernice i mjere zaštite za Grbalj, Kavač, Mirac
Mjere V - privredno-uslužna zona






PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



MJERE - LEGENDA

- Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom
- Mjere II - zona izuzetnih prirodnih vrijednosti
- Mjere III - prirodni pejzaž
- Mjere IV - Savremena urbanizacija ruralnih cjelina
- Mjere V - Privredno uslužna zona
- Mjere VI - Majdani za eksploataciju kamena
- Mjere VII - Mogućnost novogradnji

| | |
|---|---|
|  VLADA CRNE GORE <small>Republički izabrani planirajući organ SLGG* br. 82/13 Odluka broj 57 4391 Gov.Dok.Arch. Mladen Krekić Odl. o planirajućem dokumentaciji:</small> URBANIZAM | <small>Uredništvo:</small> MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>11 Nebojske brigade 81000 Podgorica, Crna Gora</small> PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR |
| <small>Prilog: Područje: Grbalj, Kavač, Mirac - mjere zaštite - preklap sa planiranim građevinskim površinama</small> | <small>10. maj 2020. br. 96/2020 od 11.08.2020. Odluka o donošenju: br. 07-40/12 od 13.08.2020.</small> Skaliranje: 1:25000 Broj priloga: 08b3 |





LEGENDA

Granica obuhvata plana

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Magistralne saobraćajnice

Regionalna saobraćajnica

Lokalni putevi

Tunel

Međunarodna luka

Lokalna luka

Marina

Trajekt

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

Postojeća transformatorska stanica

Postojeći elektrovod 400 kV

Postojeći elektrovod 110 kV

Postojeći elektrovod 35 kV

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
VODOSNABEĐEVANJE:**

Postojeći vodovod

Postojeći vodovod višeg reda-Regionalni vodovod

Postojeći rezervoar

Postojeća črpna stanica

FEKALNA KANALIZACIJA:

Postojeći kanalizacioni vod

Postojeća črpna stanica

Postojeće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda

ELEKTRONSKA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

TK podzemni vod

Bazna stanica mobilne telefonije

**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR**



| | |
|--|---|
| VLADA CRNE GORE | MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>19 Prilika od 19. 11. 2000. Podgorica, Crna Gora</small> |
| <small>Rukovodilac: dr. sc. planar-odgovorni planar</small> SILČIĆ br. 02/18 Prilika broj: 07-606/1 Čav Dolž Arch, Mladen Kikić <small>Dr. planarke dokumentacije</small> | PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR |
| URBANIZAM | <small>Priloga</small> SINTEZNA KARTA POSTOJEĆIH INFRASTRUKTURNIH MREŽA |
| <small>Priloga</small> 1:25000 | <small>Priloga</small> 06b5 |



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-1581/23

Datum: 04.08.2023.



Katastarska opština: LJEŠEVIĆI

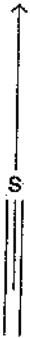
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 1

Parcele: 11, 12

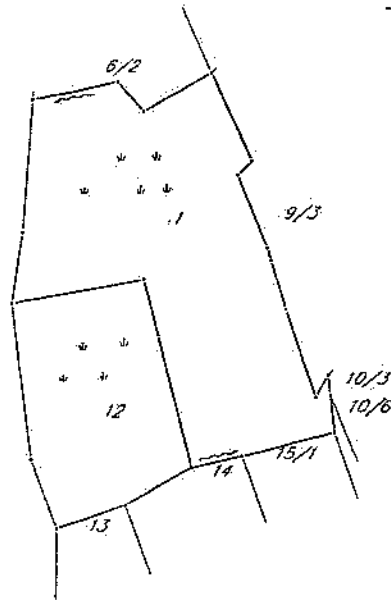
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
694
250
000
195
9

4
694
250
000
195
9



4
694
000
000
195
9

4
694
000
000
195
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradilo:





9500000337



106-919-8460/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-8460/2023

Datum: 04.08.2023.

KO: LJEŠEVIĆI

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, PODGORICA, za potrebu DAVANJA SAGLASNOSTI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 715 - 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 |
| 12 | | | 1 4 | 07/10/2022 | VRUJEŽINA VODA | Livada 1. klase KUPOVINA | | 3430 | 24.01 |
| | | | | | | | | 3430 | 24.01 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu | | | |
|-------------------------------|---|---------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Obim prava |
| 0000002227312 | "VOLI TRADE" DOO PODGORICA JOSIPA BROZA BB 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).



Za Načelnika

MILENĆ VESELIN, dipl.pravnik



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-8459/2023
Datum: 04.08.2023.
KO: LJEŠEVIĆI

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, PODGORICA, za potrebe DAVANJA SAGLASNOSTI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 337 - 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 | Prilob |
| 11 | | | 1 4 | 23/12/2022 | VRIJEŽINA VODA | Livada 1. klase KUPOVINA | | 7499 | 52.49 |
| | | | | | | | | 7499 | 52.49 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu | | | |
|-------------------------------|---|----------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Obim prava |
| 000002227312 | "VOLI TRADE" DOO PODGORICA JOSIPA BROZA BB PODGORICA | Svojjina | 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).

20. Načelnik: *Milica Vešelin*
Milica Vešelin
MILIĆ VEŠELIN, dipl. pravnik



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj:04-7540/2
Podgorica, 27.07.2023.godine

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 655 052

fax: +382 20 655 359

Pisarnica Ministarstva ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

| Primljeno: 02.08.2023. | | | | |
|------------------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 08-332 | 23-5581 | 2 | | |

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

PREDMET: „VOLI TRADE“ doo Podgorica – katastarska parcela br. 11 i 12 KO Lješevići

Uprava za saobraćaj, je rješavajući po zahtjevu **MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA - Direktorat za planiranje prostora i uređenje prostora - Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih** br.084-332/23-5581/4 od 21.07.2023.godine., zavedenog u Upravi za saobraćaj br.04-7540/1 od 24.07.2023.godine radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova (dostavljanje linije eksproprijacije sa kordinatama, definisanja regulacione i građevinske linije) za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela **br.11 i 12 KO Lješevići**, a shono 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 18 Zakona o putevima (Sl.List CG“ br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće;

Saobraćajno – tehničke uslove

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Uprava za saobraćaj izvršila je uvid u Elaborat eksproprijacije nepokretnosti radi rekonstrukcije dionice magistralnog puta M-1 i utvrdila da je Elaboratom eksproprijacije nepokretnosti nijesu obuhvaćene predmetne katastarske parcele

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je linija eksproprijacije za budući Bulevar Tivat - Jaz

- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista može da se planira na minimum 10m od regulacione linije iz razloga što planskim dokumentom nije definisana građevinska linija uz budući bulevar. Da bi se u budućnosti mogli odraditi neophodni sadržaji (trotar, biciklistička staza, servisna saobraćajnica i sl.) neophodno je sačuvati definisani prostor.

U prilogu akta dostavljen je Izvod iz Glavnog projekta rekonstrukcije magistralnog puta (izgradnja bulevara).

2. Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

Priključenje prilaznih puteva na javni put vrši se prvenstveno povezivanjem sa drugim prilaznim ili nekategorisanim putem koji je već priključen na javni put, a ako to nije moguće priključenje se vrši direktno na javni put ako za to postoje saobraćajno – tehnički uslovi odnosno saobraćajni priključak nema štetne posljedice za nesmetano i bezbjedno odvijanje saobraćaja na javnom putu.

Predmetne parcele nemaju dodirnih tačaka sa koridorom magistralnog puta i saobraćajnu povezanost treba da traže preko već postojećih prilaza koje koriste postojeći objekti. U nemogućnosti ostvarenja priključenja predmetne lokacije preko neke od lokalnih saobraćajnica priključenje može da se ostvari i sa budućeg bulevara (jednostrani priključak – desno isključenje sa bulevara i desno uključanje u bulevar) ali je neophodno objedinjavanje i ostalih parcela). Za ovakvo rješenje (ako ne postoji drugi način ostvarenja kolske komunikacije) neophodno je uraditi projekat priključka koji mora biti uklopljen u projekat izgradnje Bulevara.

Da bi se odobrio priključak na budući bulevar moraju se zadovoljiti uslovi po pitanju bezbjednosti kao što su neophodna preglednost, neophodna širina prilaza u odnosu na mjerodavno vozilo, neophodnu saobraćajnu signalizaciju, kao i sve ostale parametre u skladu sa važećim propisima i standardima. 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. Poleksić
Marko Spahić, građ.teh.

M. Spahić

DOSTAVLJENO;

-Naslovu x2

-U spise predmeta

-Arhivi





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2780/2

Podgorica, 26.07.2023. godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

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

| | | | | |
|------------|----------------|------------|--------|------------|
| Primljeno: | 02.08.2023 | | | |
| Org. jert. | Jed. Pis. znak | Redni broj | Prling | Vrijednost |
| 08 | 332/23 | 5581/3 | | Ulica IV |

Podgorica

Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-2780/1 od 24.07.2023. godine

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

Povodom Vašeg zahtjeva, Vaš broj 08-332/23-5581/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta namjene centralne djelatnosti, na katastarskim parcelama br. 11 i 12 KO Lješevići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), obavještavamo Vas sledeće:

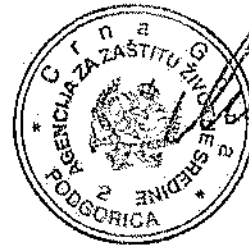
Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi namjenu predmetnih objekata.

Smatramo da nosioca projekta treba obavezati da se nakon utvrđivanja namjene predmetnih objekata, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), obrati Agenciji za zaštitu životne sredine, sa zahtjevom za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA
ZAŠTITU ŽIVOTNE
SREDINE
CRNE GORE

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



CRNA GORA
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj: 02/1-348/23-1582/2
Podgorica, 31-07-2023

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

| Prihvaćeno: 02.08.2023 | | | | |
|------------------------|----------------|------------|--------|------------|
| Org. jed. | Jed. kat. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 08- | 332/23- | 5581/4 | | |

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

Gospođa Branka Petrović, ovlašćeno lice

Predmet: Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta centralnih djelatnosti KO Lješevici

Veza: Vaš dopis broj 08-332/23-5581/10 od 21.07.2023. godine

Poštovana gospođo Petrović,

Dopisom broj 08-332/23-5581/10 od 21.07.2023. godine (zavedenim u arhivi Agencije za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 02/1-348/23-1582/1 od 27.07.2023. godine), obratili ste se Agenciji po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih (UT) uslova za potrebe izgradnje objekta centralnih djelatnosti na kat. parcelama br.: 11 i 12 KO Lješevici, Opština Kotor.

Analizom predmetne lokacije od strane stručnih službi Agencije utvrđeno je da se opredjeljena lokacija za predmetni objekat nalazi u zoni zaštitnih površina potrebnih za sigurno izvođenje operacija vazduhoplova na Aerodromu Tivat, pa shodno navedenom dostavljamo posebne uslove koji moraju biti zadovoljeni prilikom izrade tehničke dokumentacije za navedeni objekat kako bi se zadržao odgovarajući nivo sigurnosti obavljanja vazdušnih operacija:

1. Objekti sa pratećom infrastrukturom i zelenilom ne smiju biti postavljeni na način da probijaju prilaznu površinu za prag 32 poletno-sletne staze Aerodroma Tivat. Konkretno, za lokaciju na kat. parceli broj 11 KO Lješevici, ograničenje visine najviše tačke objekta iznosi 18.5 m nadmorske visine;
2. Objekti sa pratećom infrastrukturom i zelenilom ne smiju biti postavljeni na način da probijaju prilaznu površinu za prag 32 poletno-sletne staze Aerodroma Tivat. Konkretno, za lokaciju na kat. parceli broj 12 KO Lješevici, ograničenje visine najviše tačke objekta iznosi 19.8 m nadmorske visine;
3. Objekat sa pratećom infrastrukturom ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova ili velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslijepljivanje pilota vazduhoplova;
4. Objekat svojom namjenom ne smije uticati na promjene u biljnom i životinjskom svijetu koje bi mogle štetno uticati na sigurnost vazdušnog saobraćaja;
5. Obavezna je saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na tehničku dokumentaciju za objekat sa pratećom infrastrukturom.

S poštovanjem,



AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

JOSIPA BROZA 77A 86
81000 PODGORICA, CRNA GORA
www.cgv.me

TEL: +382 20 625 507
FAX: +382 20 625 517
E-MAIL: gov@cgslm.gov.me



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor, Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

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

Br: UP/II-05-714/2023-3

| | | | | |
|-----------------------|-----------------|------------|--------|------------|
| Primljeno: 08.08.2023 | | | | |
| Org. jed. | Set. i us. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 08- | 332 | 23-5581 | 6 | |

02. avgust 2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 08-332/23-5581/8 od 21.07.2023. godine, dostavljenog 27.07.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-714/2023-1, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade Urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta namjene centralne djelatnosti na katastarskim parcelama br:11 i 12 KO Lješevići zona, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za građenje objekta namjene centralne djelatnosti na katastarskim parcelama br:11 i 12 KO Lješevići zona, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor

1. Arhitektonski izraz planiranog objekta zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika;
2. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnijih tonova koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora bez brendiranja jakim bojama koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
3. Radi unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, na svim slobodnim površinama predmetne parcele formirati koncentracije visokog autohtonog zelenila.

II

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

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

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

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 08-332/23-5581/8 od 21.07.2023. godine, dostavljenog 27.07.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-714/2023-1, za izdavanje Konzervatorskih uslova za potrebe izrade Urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta namjene centralne djelatnosti na katastarskim parcelama br:11 i 12 KO Lješeviči zona, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u sjevernom dijelu katastarske opštine Lješeviči i predstavljaju integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *Savremena urbanizacija*.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE V - PRIVREDNO-USLUŽNA ZONA

- *Očuvati kao trajno neizgrađive komplekse zelenila i poljoprivrednih polja duž magistralnog puta na dijelu od Radanovića ka Lastvi Grbaljskoj;*
- *Za privredno-uslužnu zonu duž magistralnog puta izraditi plan vizuelne sanacije i pejzažnog uređenja;*
- *U okviru planski formirane i izgrađene privredne zone u Grbaljskom polju, moguća je izgradnja novih objekata pogoščavanjem već izgrađenog tkiva uz obavezno uređenje zelenih površina unutar i između objekata.*

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekta namjene centralne djelatnosti na katastarskim parcelama br:11 i 12 KO Lješeviči zona, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja predmetnih 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:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.





Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne
poslove i saobraćaj
Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

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

| Primijena: | | | | | |
|------------|----------------|------------------|--------|------------|--|
| Org. sed. | Red. čas. max. | Broj | Prilog | Vrijednost | |
| | | 08-332/23-5581/5 | | | |

UP/I Br: 16-341/23-1802/2

Kotor, 02.08.2023. godine

Za: 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

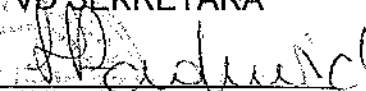
Predmet: Odgovor na zahtjev

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 08-332/23-5581/9 od 21.07.2023. godine, zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 16-341/23-1802 od 26.07.2023. godine vezanim za izdavanje Urbanističko – tehničkih saobraćajnih uslova za građenje objekta namjene centralne djelatnostina lokaciji koju čine kat. parc. br. 11 i 12 KO Lješevići u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. list CG“ – broj 95/20) obavještavamo Vas da je prije izdavanja traženih UT saobraćajnih uslova neophodno da investitor obezbjedi navedenim parcelama kolski pristup javnom putu. Nakon obezbjeđenja kolskog pristupa javnom putu i evidentiranja navedenog u Vašim UTU ovaj Sekretarijat će biti u mogućnosti da izda tražene Saobraćajne uslove.

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi

VD SEKRETARA

Suzana Radulović dipl. ecc.



“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 (PIB) 535-5260-13 (Prva banka)
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma
DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE
SISTEME
CRNA GORA

| Org. jed. | Jed. ves. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
|-----------|----------------|------------|--------|------------|
| 08 | 332 | 23 | 5581 | 5 |

U Kotoru,

Broj: 6098

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 08-332/23-5581/5 od 21.07.2023.god.
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 3851 od 26.07.2023. godine).

Poštovani,

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

Zainteresovano lice: VOLI TRADE doo Podgorica


Prilog: Projektno – tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a


Čavot Teodora

Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije


Dragić Velemir



Izvršni Direktor


Marković Đuro

Dostavljeno:

- Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Crna Gora;
- Arhiva;



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071

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

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

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

Broj: 409a/1

Kotor: 07.08.23

Na osnovu priloženog nacрта urbanističko – tehničkih uslova, (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 3851 od 26.07.2023. god.) izdat od strane „Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene centralne djelatnosti, na lokaciji koju čine kat. parc. 11 i 12 KO Lješevići, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja u zimskom periodu je sa izvorišta Simiš, a u ljetnjem periodu se snabdijevanje vrši iz regionalnog vodovoda. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 4 bara.
2. Mjesto priključenja na distributivni vodovodni cjevovod je prikazano na skici u prilogu.
3. U javnom vodovodnom sistemu na ovom području za sada ne postoji rezervoar za vodu kojim bi se obezbijedila zaliha vode potrebne za gašenje požara. Zbog toga ukoliko se predviđa hidrantska mreža i/ili sprinkler sistem za objekat potrebno je predvidjeti rezervoar za sopstvene potrebe sa pumpnim postrojenjem. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internom rezervoaru.
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 pribudnicama 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

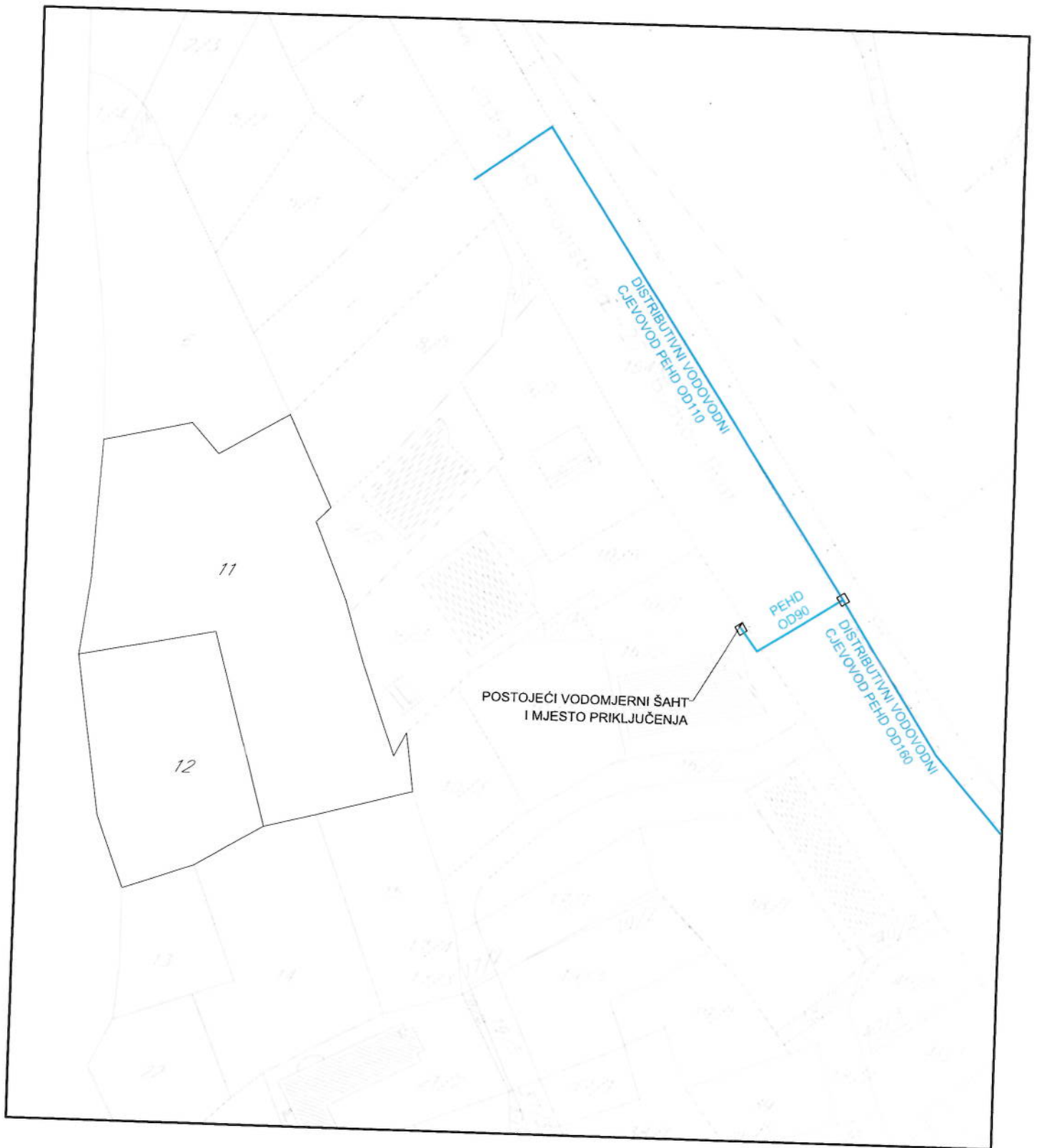
KANALIZACIJA

11. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
12. 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.
13. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

14. 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.
15. Zaštitna zona distributivnog cjevovoda je širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona. U slučaju oštećenja cjevovoda prilikom izvođenja radova, troškovi popravke padaju na teret investitora.
16. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
17. Projektne tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora
 Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

Dragić Velemir
 Dragić Velemir



Marković Đuro
 Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

- Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
- Arhivi