



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 06-333/24-795/13

Podgorica, 20.06.2024. godine

Jovanović Jasna

**KOTOR**  
**Škaljari 235**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-795/13 od 20.06.2024.godine, za rekonstrukciju postojećeg objekta 2 na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 338 KO Škaljari I, u Generalnoj urbanističkoj razradi ( GUR-u), Planska jedinica Škaljari, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), u Kotoru.

Dostavljeno:

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



**MINISTAR**  
Janko Odović

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><b>Broj: 06-333/24-795/13</b>  <b>Podgorica, 20.06.2024. godine</b></p>		<p>Crna Gora  Ministarstvo prostornog planiranja  urbanizma i državne imovine</p>
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva <b>Jovanović Jasne iz Kotora</b> izdaje:		
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>		
4.	za rekonstrukciju postojećeg objekta 2 na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 338 KO Škaljari I, u Generalnoj urbanističkoj razradi ( GUR-u), Planska jedinica Škaljari, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), u Kotoru.		
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>Jovanović Jasna iz Kotora, Škaljari 235</b>	
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>		
	<p>Plan:  Katastarska parcela 338 KO Škaljari I, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, u Generalnoj urbanističkoj razradi (GUR-u), Planska jedinica Škaljari.</p> <p>Prema grafičkim prilogu br. 09 b3 Generalno urbanističko rješenje, postojeća namjena površina za dio planske cjeline Škaljari, katastarska parcela 308 KO Škaljari I je: površina za stanovanje. Na predmetnoj katastarskoj parceli evidentirani su dva postojeća objekta i 6 pomoćnih objekata.</p> <p>Katastarska evidencija:  Prema listu nepokretnosti 234 – prepis, na katastarskoj parceli 338 KO Škaljari I, u svojini Krivokapić Đorđa Zoran evidentirano je sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zgrada broj 1, porodična stambena zgrada površine u osnovi 94 m<sup>2</sup> (svojina 1/1 Krivokapić Zorana);</li> <li>• zgrada broj 2, porodična stambena zgrada površine u osnovi 94 m<sup>2</sup> (svojina 1/2 Jovanović Jasna);</li> </ul>		



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zgrada broj 3, pomoćna zgrada površine u osnovi 20 m<sup>2</sup> (svojina 1/1 Krivokapić Zorana);</li> <li>• zgrada broj 4, garaža površine u osnovi 28 m<sup>2</sup> (svojina 1/1 Krivokapić Zorana);</li> <li>• zgrada broj 5, pomoćna zgrada površine u osnovi 21 m<sup>2</sup> (svojina 1/2 Jovanović Jozo i svojina 1/2 Jovanović Mato);</li> <li>• zgrada broj 6, pomoćna zgrada površine u osnovi 5 m<sup>2</sup> (svojina 1/1 Krivokapić Zorana);</li> <li>• zgrada broj 7, pomoćna zgrada površine u osnovi 21 m<sup>2</sup> (svojina 1/2 Jovanović Jozo i svojina 1/2 Jovanović Mato);</li> <li>• zgrada broj 8, pomoćna zgrada površine u osnovi 14 m<sup>2</sup> (svojina 1/2 Jovanović Jozo i svojina 1/2 Jovanović Mato);</li> <li>• voćnjak 2. klase, površine 1134 m<sup>2</sup> i</li> <li>• dvorište, površine 500 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
--	---

7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>
----	-------------------------

7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
------	---

Katastarska parcela 338 KO Škaljari I, nalazi se u Generalnoj urbanističkoj razradi (GUR-u), Planska jedinica Škaljari, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor i prema grafičkom prilogu br.10a3 *Plan namjena površina*, ista je **namjene: površine za stanovanje S, odmak 100-1000 m, u okviru strogog režima zaštite UNESCO-a.**

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.**

Smjernice za građevinska područja u okviru PUP-a građevinska područja čine namjene na kojima je dozvoljena gradnja objekata, a u skladu sa parametrima iskazanim ovim Planom. U okviru naselja (definisana u grafičkom prilogu 7. "Namjena površina"- PUP Kotora) moguće je realizovati sljedeće detaljne namjene u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora (stanovanje, centralne djelatnosti, mješovita namjena, turizam, školstvo i socijalna zaštita, objekti zdravstva i zdravstvene zaštite, objekte kulture, sport i rekreacija, vjerske objekte, groblja, pejzažno uređenje naselja, površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata, površine za potrebe odbrane, odnosno moguće je planirati koncesiona područja na državnom zemljištu).

**Pravila i urbanističko – tehnički uslovi za površine namjene stanovanje**

Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../. Na novoplaniranim površinama za stanovanje (S) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG). Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "urbanistički pokazatelji" prikazani su uslovi i urbanistički



koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve.

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije. Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoskoci, sjenici i sl.)

Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno /podzemna etaža - garažiranje/, ili u ravni terena /otvoreno i/ili natkriveno//, a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele. Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli. I obavezno ozeleniti parcelu prema propisanim parametrima.

Moguća je prenamjena objekta stanovanja ili njegovih dijelova u namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu objekta.

Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje.

### Pravila i urbanističko – tehnički uslovi za rekonstrukciju objekata

Za sve postojeće objekte, a u skladu sa ovim Planom omogućava se rekonstrukcija objekta /objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu kao i definisanim parametrima ovog Plana.

Za iste obavezno tražiti i izjašnjenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara

Stanovanje /S/				
Odmak	100-1000m			
Cezure	van cezure			
URBANISTIČKI INDEKSI				
	Potkategorije namjene površina	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Spratnost
	SMG	0.35	1	P+1+Pk Spratnost u zonama gdje postojeći objekti prelaze pet etaža P+2+Pk

7.2.

### Pravila parcelacije

Katastarska parcela 338 KO Škaljari I, nalaz se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, u Generalnoj urbanističkoj razradi (GUR-u), Planska jedinica Škaljari.

### Uslovi parcelacije i regulace



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, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

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.

### **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 karakteristikom parcele su:

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

### **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. 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. Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cjelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije. **Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m<sup>2</sup>, a za dvojne objekte 600m<sup>2</sup>.**

**Lokacija se nalazi u odmkau 100-1000 m, van censure, u okviru strogog režima zaštite UNESCO -a.**

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

### 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

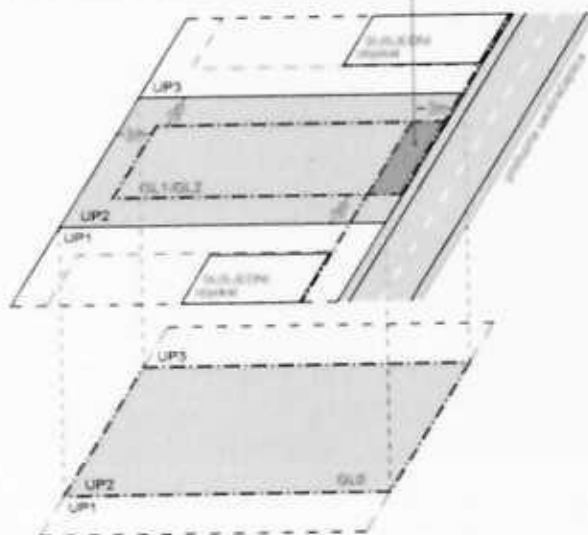
#### Uslovi za regulaciju i nivelaciju

**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. U tom smislu moguće je realizovati podzemne objekte javne namjene /prolazi, pasazi, garaže prostorije javnih



uprava .../a koji se mogu organizovati na podzemnim lokacijama (cijelim ili djelovima javnih površina (ulice, trgovi, parkovske površine i sl.), odnosno izvršiti spajanje lokacija. Takođe, Plan omogućava izgradnju podzemnih etaža za više urbanističkih parcela, međusobnim podzemnim (direktnim i indirektnim) povezivanjem.

U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

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

### **Vertikalni gabarit**

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta.

Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

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

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

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod.

U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

### **Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.**

#### **Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža.**

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

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

Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta. Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. 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.



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

### **Interpolacija**

U centralnim gradskim zonama i izgrađenim naseljima (evidentirani postojeći susjed/i) gdje se planiraju objekti koji su interpolacija u već izgrađenom tkivu propisan je i treći parametar visinske regulacije – visina vijenca objekta. Novoplanirani objekti ne mogu preći planom zadatu maksimalnu spratnost osim u slučaju planirane interpolacije. Odnosno, interpolacija je moguća u ovom planu samo u izuzetnim slučajevima i to kod već realizovanih objekata visokogradnje na susjednim parcelama spratnosti pet nadzemnih etaža i više. U konkretnom slučaju moguće je interpolirati objekat spratnosti maksimalno četiri nadzemne etaže. Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

### **Visina etaže**

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

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

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima. Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

### **Horizontalni gabariti i kaskadna gradnja**

PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila. Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane. Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni 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. Prostor između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

**Na strmim terenima čiji je nagib veći od 35° u području uže zone UNESCO zabranjena je gradnja.**



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 uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“, br. 66/23 i 113/23).

8.

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

### Seizmičke i seizmotektonske karakteristike

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

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale<sup>1</sup>. 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).

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.

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

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa



Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

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.

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, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23).

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).

### **Mjere zaštite na radu**

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi izradi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18).

### **Klimatske karakteristike**

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 ≈5,7°C, maksimalna 27,3°C, a srednja statistička 15,6°C.

Prosječan broj tropskih dana sa temperaturom  $T_{max} \geq 30^\circ\text{C}$  je 16 u avgustu, a 42 u toku godine. Prosječan broj dana sa mrazom sa temperaturom  $T_{min} \leq 8/10$  je u decembru 12, a



najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost t veće 8/10) je u decembru 12, a najmanji u julu 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. Maksimalna visina sniježnog pokrivača izmjerena je 3.1.1993. godine visine 3 cm. U Kotoru je samo 7 puta izmjeren sniježni pokrivač i to 4 puta u 1993. god. (3 dana u januaru i jedan dan u februaru).

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 сув 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.

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 podatka o praćenju kvaliteta i to kao dio integrisanog sistema praćenja stanja i kvaliteta svih segmenata životne sredine.

### Zaštita i unapređenje zemljišta

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

- Planom su predviđena rješenja kojim je sprečeno zauzimanje plodnih zemljišta za širenje gradskih naselja, izgradnju stambenih i turističkih kompleksa;
- Planom su predviđena rješenja kojim je se ograničava zauzimanje i uništavanje plodnih zemljišta majdanima kamena i sl.;



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

### **Zaštita voda**

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

### **Zaštita od buke**

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

### **Zaštita i očuvanje kvaliteta mora**

Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav 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.

Definisanje mjera zaštite životne sredine zasniva se na zakonskim propisima od kojih su najvažniji:

- Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) ;
- Zakon o vodama ( „Službeni list RCG“, br. 27/07,“ Službeni list CG“ br. 70/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18);
- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG”,br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20, 86/22 i 04/23);
- Zakon o upravljanju otpadom ( “Službeni list CG“, br. 64/11 i 39/16);
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ( “Službeni list CG“, br. 28/11, 01/14 i 02/18);
- Zakon za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16 i 18/19);
- Zakon o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).



10.	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	Posebnu pažnju posvetiti izboru biljnih vrsta i organizaciji prostora u cilju stvaranja sto povoljnijeg ambijentalnog prostora za pasivan odmor korisnika. Koristiti vrste koje luče fitoncide i poboljšavaju biološku vrijednost vazduha.
11.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p><b>Smjernice i mjere zaštite kulturnih dobara i kulturnog pejzaža na području opštine Kotor</b></p> <p><b>Opšte mjere</b></p> <p>1. Područje opštine Kotor neophodno je u strateškim i planskim dokumentima tretirati kao dio zaliva Boke kotorske, koji obuhvata Područje svjetske baštine Kotora i njegovu zaštićenu okolinu, i neophodno je uspostaviti sistem integralnog planiranja cijelog prostora Boke Kotorske. Privredna pitanja, infrastrukturna rješenja (prije svih saobraćaj), ekološka pitanja i zaštita prirodne i kulturne baštine treba rješavati integralno na nivou Boke Kotorske kao cjeline, koju karakteriše jedinstveni prostor, istorija, privreda, način života, tradicija i dr. Poseban značaj treba dati obnovi broskog saobraćaja koji predstavlja prirodni vid komunikacije u zalivu i jednu od najbitnijih istorijskih odrednica Boke. Poljoprivredu i ribarstvo treba razvijati kao tradicionalne djelatnosti koja imaju važnu ulogu za razvoj turizma.</p> <p>2. U prostornim i drugim planskim dokumentima neophodno je dosljedno primjenjivati kriterijume, smjernice i preporuke međunarodne zajednice u tretmanu Svjetske baštine, u koju je svrstano prirodno i graditeljsko nasljeđe Kotora.</p> <p>3. Tretman očuvanja i zaštite pojedinačnih kulturnih dobara potrebno je sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara Crne Gore i Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, tj. u skladu sa konzervatorskim principima, prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim projektom, a sve u skladu sa studijama zaštite kulturnih dobara izrađenim ili odobrenim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, i uz stručni konzervatorski nadzor.</p> <p>4. Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini kulturnog dobra, koja uživa zakonsku zaštitu, svaku intervenciju uskladiti sa konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekata. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Mjere kojima se ublažavaju negativnosti su mjere pejzažnog uređenja, promjena boje i materijala fasada, preoblikovanje krovova i otvora, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata, i sl. Obavezno je izraditi planove sanacije za: Kostanjicu, Morinj, Lipce, put Risan-Grahovo-Žabljak, Škaljari, Dobrota, Prčanj, Stoliv i dr. Zona zahvata plana/projekta sanacije definišaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj.</p> <p>5. Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova, odobrenih konzervatorskih studija i projekata.</p> <p>6. Očuvati iskonski i kulturni pejzaž područja Svjetske baštine Kotora koji čine prirodni okvir Kotorско –Risanskog zaliva.</p>



7. Očuvati horizontalnu strukturu pejzaža: naselja duž obale zaliva, njihovu morfologiju i imaginarne granice. Isključiti svaku mogućnost formiranja neprekinute linije objekata gradnjom na slobodnim prostorima između naselja i izgrađenih aglomeracija.
8. Zbog značaja za očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti područja, očuvati prodore prirodnog zelenila do linije obale.
9. Očuvati vertikalnu strukturu pejzaža, očuvati siluetu i integritet zelenih padina i golih stjenovitih brda. Eventualne intervencije putne infrastrukture i drugih vidljivih struktura planirati tek nakon prethodno izrađenih i odobrenih dokumenata: Procjena uticaja na baštinu – HIA i Studija vizuelnog uticaja.
10. Očuvati glavnu vizuelnu osu koja povezuje četiri zaliva u jedinstveni prostor Boke (Perast- Luštica kroz Verige) kao i vizuelne ose zaliva: Kotor-Orahovac, Lipci-Dobrota, Risan-Verige-Luštica (vizuelne ose označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora).
11. Očuvati integritet prostora vizuelnih osa duž obala zaliva: Donji Stoliv-Gornji Stoliv, Bogorodičin hram-Stara župna crkva, Prčanj, Kanjon rijeke Škurde, Sveti Matija – Sveta Vrača, Dobrota (ove ose označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora).
12. Očuvati integritet prostora oko vizuelnih repera: Ostrva ispred Perasta, Bogorodičin hram na Prčanju, Stara župna crkva na Prčanju, crkva sv. Kuzme i Damjana, Muo, crkva sv. Đorđa Orahovac, Perast, Crkva sv. Matije u Dobroti, crkva sv. Eustahija Dobrota, Gornji Stoliv, Kotor i dr. (vizuelni reperi označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora).
13. Očuvati zone koje su od posebnog značaja za očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti zaštićenog područja: Verige sa Perastom i ostrvima, područje Gornjeg i Donjeg Stoliva, Prčanj i dr. (ove zone označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora); zona Veriga sa Perastom je od posebnog značaja za izuzetnu univerzalnu vrijednost zaštićenog područja, i obuhvata djelove zaštićene okoline područja Kotora koji se nalaze na teritoriji opština Tivat i Herceg Novi. Ovaj prostor potrebno je tretirati kao cjelinu u čijoj zaštiti treba ostvariti saradnju sa susjednim opštinama Tivat i Herceg Novi.
14. Očuvati prirodne karakteristike obale.
15. Očuvati karakteristike izgrađene obale sa pontama i mandračima.
16. Očuvati graditeljsko nasljeđe istorijskih gradova (Kotor, Perast, Risan) i vrijednosti istorijskih naselja duž obale.
17. Očuvati prirodni okvir peraških ostrva u zoni Stoliva, Veriga i Kostanjice.
18. Očuvati unikatni prostor polja sa slatkovodnim izvorima i mlinovima u Morinju.
19. Aktivirati brodski saobraćaj uz obnovu starih pristaništa.
20. Očuvati i revitalizovati ruralno nasljeđe u gornjim zonama: naselja sa starim terasastim imanjima i originalnom parcelacijom, regulisanim vodotokovima, putevima, starim kućama i pomoćnim objektima, maslinjacima, vinogradima i drugim elementima tradicionalnog načina života.
21. Očuvati i obnoviti stara utvrđenja, komunikacije fortifikacionog sistema kao i prateće objekte (puteve, bistjerne, magacine, kasarne i dr.), uz određivanje odgovarajuće savremene namjene.
22. Predvidjeti mjere kojima će se ublažiti posljedice prekomjerne urbanizacije pojedinih naselja i prostora.
23. Izraditi Studiju zaštite prirodnih vrijednosti i Studiju predjela Prirodnog i kulturnoistorijskog područja Kotora. 25. Za sva postojeća naselja u kojima savremena urbanizacija narušava vrijednosti, izraditi planove sanacije koji će sadržati smjernice za



ublažavanje negativnih vizuelnih uticaja već izgrađenih objekata (član 17 Zakona o prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora).

24. U planskim dokumentima za naselja i djelove Područja svjetske baštine, cjeloviti prostor posmatrati kao dio jedinstvenog kulturnog dobra za koje je obavezna izrada studije zaštite kulturnih dobara, kao ključnog dokumenta na kome se bazira izrada planova.

25. Prostor priobalja koji je sada izdvojen kao zona morskog dobra, kroz proces planiranja tretirati integralno sa zaleđem u granicama područja Svjetske baštine.

26. Za sva zaštićena ili potencijalna kulturna dobra kao i sve objekte u istorijskim naseljima koja se pružaju duž obale, urbanističko tehnički uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci).

### **Posobne mjere:**

#### **Mjere III**

- Djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari

Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.

- Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu

- Izgradnja novih objekata moguća je progušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja.

- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa.

- Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.

U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG“, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.

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.

12.

### **USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

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).



13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0 m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije definisane u poglavlju Pravila parcelacije i regulacije. Maksimalna površina je do 30,0 m <sup>2</sup> .
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	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.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Priključenje na mrežu kanalizacione i vodovodne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreža, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.
17.3.	<b>Upravljanje otpadom</b>
	O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima. Evakuacija otpada vršiće se na punktovima gdje će



	se prerađivati i koristiti u radne svrhe. Na nivou grada usvojen je sistem kompostiranja otpadaka.
17.4.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta i prema uslovima nadležnog organa.
17.5.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<p><b>Telekomunikaciona mreža</b></p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14)</li> <li>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15)</li> <li>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)</li> </ul> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastructure <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastructure.</li> </ul>
18.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>
	<p><b>Geološke i geotektonske karakteristike područja</b></p> <p>Predmetno područje nalazi se u jugoistočnom dijelu spoljnih Dinarida. Šire područje Kotora može se podijeliti u tri zone. Najviše područje, koje se nalazi istočno i sjeverno od Kotora nalazi se unutar zone Visokog krša, zapadno i južno od Kotora razvijena je relativno uska Budvansko-barska zona, a južno i zapadno od ove zone je zona paraautohtona.</p> <p><b>Geološka građa</b></p> <p>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</p>



nagnute obale (Škaljari, Risan, Morinj, kao i Grbaljsko i Mrčevo polje) izgrađene od fliša. Generalno gledano, u građi tla učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci gornjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

### **Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave**

Ovi procesi se aktiviraju kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području je uočen čitav niz takvih procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija. Erozijski je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozijski se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, 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 zaljeđu Risna i Morinja i u manjem obimu u brdskom pojasu Grbaljskog polja. Ovdje se uglavnom radi o fluvijalnoj i eolskoj eroziji. Područje podložno plavljenju je jedina veća ravnica opštine – Grbaljsko i Mrčevo polje, koja je ujedno ispresjecana brojnim povremenim i stalnim vodotokovima.

**Hidrogeološke karakteristike terena** uslovljene su relativno složenom geološkom građom i tektonskim odnosima u terenima opštine Kotor. Generalno, dominantno obilježje ovog terena je izostanak velikih površinskih tokova. Rezultat je to značajne rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na području opštine Kotor. To su tereni gdje padavine direktno poniru u podzemlje, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Smjer toka podzemne vode u ovim sedimentima uslovljen je odnosom vodopropusnih karbonatnih stijena, te vodonepropusnih klastičnih stijena-prije svega flišnih sedimenata, kao i uticajem mora kao erozionog bazisa. Na teritoriji Kotora iz kraških izdani (akfifera) dreniraju se najveće količine kraških voda Crnogorskog primorja. To je rezultat, kao što je već navedeno, velikih padavina u prostranim slivovima, kao i razvijeni sistem kraških pukotina i 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 pijezometarskim pritiscima u vodonosniku morska voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje bočatna (zaslanjena). Na području Budvansko-barske zone javlja se niz povremenih i stalnih izvora na kontaktima propusnih i nepropusnih stijena u priobalnom području. Karakteristika Katorskog i Risanskog zaliva su podvodni izvori („vrulje”), od kojih su najznačajniji Sopot kod Risna i Gurdić kod zidina Starog Kotora. Uz njih od značajnih hidrogeoloških pojava treba napomenuti vrela: Škurde u Kotoru, Ljute kod Orahovca, Risansku spilju i Morinjske izvore. Hidrogeološki uslovi terena, te formiranje izdani (akfifera), uslovlili su korišćenje podzemnih voda za vodosnabdijevanje na teritoriji opštine Kotor. Značajne izdani iz kojih se eksploatiše podzemna voda za vodosnabdijevanje su: Izdan Škurde drenira se tokom ljetnjeg perioda na oko 1m<sup>3</sup>. Sliv joj je na padinama Lovćena, u zoni Njeguša.



### **Površinske vode**

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

- Morinjska rijeka;
- Veliki Potok (tzv. Bujica ili Grahovska rijeka – kod izvora Spila - Risan) – regulisan donji tok;
- Zverinjak (sa dvije manje pritoke: Vranjina i Sovnjak - Škaljari) – kompletno regulisan.

### **Vodotoci koji mogu biti uzrok poplava**

Područje Kotora može biti ugroženo od bujičnih tokova, od kojih su neki relativno kratki i ulivaju se neposredno u more, a plave relativno uzane doline. Pored toga ovo područje je ugroženo i od podzemnih voda koje, pogotovo pod usporom plime ugrožavaju teren i do kote 7 mnm. Često, tokom obilnih padavina, u samom Kotoru, dolazi do plavljenja. Katorska Riva, Trg od oružja, Gurdić, kao i još par lokacija u Starom gradu, poplavljene su kao posljedica obilnih padavina, naglog porasta količina ističućih podzemnih voda na potezu Gurdić-Škurda, kao i podizanja nivoa mora. Ova vrsta specifičnih poplava može biti izražen problem u budućnosti, uslijed predviđene scenarija klimatskih promjena. Zbog specifičnih uslova ove urbane sredine, nema tehničkih mogućnosti da se problem riješi sprječavanjem dotoka voda, već se mora tražiti način da se vode brže odvede sa površina koje plave. Osim toga, usljed dugih kišnih perioda, kao tokom 2000 i 2002. godine, došlo je do plavljenja dijela magistralnog puta u Perastu i Kostanjici. Imajući to u vidu, uz podizanje nivoa mora, u budućnosti treba računati na moguće opasnosti na područjima Lepetana, Prčnja, Mua, Dobrote, Ljute, Orahovca, Dražinog vrta, Perasta, Risna, Kostanjice i Morinja. Dio Katorske opštine koji ima rizik od plavljenja je i Kovačko polje tj. magistralni put Radanovići – Lastva Grbaljska, gdje ima dosta izgrađenih stambenih jedinica, ispod nivoa magistralnog puta.

### **Bujični kanali**

U Katorskoj opštini ima dosta bujičnih kanala koji moraju biti kontinuirano i kvalitetno održavani i zaštićeni. Možemo ih podijeliti na one iznad magistralnog puta i na bujične potoke ispod magistralnog puta. Bujični kanali iznad magistralnog puta: 1. "Mondo" - Markov rt 2. "Kavalenko" - Prčanj 3. "Pijavica" - Pijavica 4. "Peluzica" - Peluzica 5. "Dinara" - Peluzica 6. "Kongo" - Škaljari 7. "Zverinjak" - Škaljari 8. "Kaluža" – Škaljar.

Radovi na uređenju bujičnih tokova obično su ograničeni na rješavanje lokalnih problema zaštite grada i saobraćajnica, a zaštitni objekti izgrađeni na bujičnim potocima izloženi su permanentnom destruktivnom djelovanju bujičnih voda, pa njihovo održavanje treba da



predstavlja prioritet. Pored toga, bilo bi od izuzetnog značaja ukoliko bi se mogla obezbijediti neophodna sredstva za reanalizu režima padavina na osnovu novih podataka i predviđenih promjena inteziteta padavina i dužine trajanja kišnih serija uslijed klimatskih promjena. Time bi se jasnije sagledali hidrološko-hidraulički uslovi odvođenja vode bujičnim kanalima i predvidjele eventualne korekcije postojećih sistema kanala.

#### **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.

#### **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;

Navedeni elementi, u različitim odnosima, donose četiri osnovne kategorije pogodnosti teren za urbanizaciju.

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

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

### 19. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

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

Oznaka urbanističke parcele	-
Lokaciju čini katastarska pacela broj 338 KO Škaljari I, Kotor	
Minimalni indeks zauzetosti	0,35
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
Maksimalni broj nadzemnih etaža	P +1+Pk – P +2+Pk ( ukoliko postojeći objekti prelaze pet etaža)



### **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

Saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, normativi za potreba za parkiranjem u Kotoru su:

namjena optimalan broj parking mjesta stanovanje (1000m<sup>2</sup>) 11  
proizvodnja (1000m<sup>2</sup>) 15  
fakulteti (1000m<sup>2</sup>) 23  
poslovanje (1000m<sup>2</sup>) 23  
trgovina(1000m<sup>2</sup>) 45  
hoteli(1000m<sup>2</sup>) 8  
restorani(1000m<sup>2</sup>) 90  
sportske dvorane, stadioni sl. (na 100 posjetilaca) 19.

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

#### **Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata**

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata. Za područje uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje: - preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047. - preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

#### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata. Potrebno je sačiniti analizu potreba za energijom svih potrošača i to sa maksimalnim uvažavanjem postojećih mogućnosti za korišćenje raspoloživih potencijala u oblasti energetske efikasnosti, poštujući principe za racionalno korišćenje obnovljivih izvora energije. Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetska i održivost objekata sadrže aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima,



obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetskej infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija.

### **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 (slika 2). 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 energetske bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

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

- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije. Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
  - Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
  - Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
  - Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima - Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
  - Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
  - Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
  - Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema - Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, 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 energetske potrebama objekta na čijem krovu se vrši instalacija. U svim



slučajevima, potrebno je razmotriti ekonomsku i funkcionalnu opravdanost korišćenja sistema za skladištenje energije. U slučaju montaže fotonaponskog sistema na zemlji a sve u skladu sa odredbama Zakonom o energetici, neophodno je voditi računa da zemljište ima slabu upotrebnu vrijednost - neobrađivo zemljište, kosi tereni, mjesta odlaganja šljake ili nekog drugog otpada, močvare što je u skladu sa principima održivog razvoja.

### Savremene tehnologije

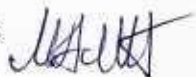
Solarni krovovi Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije. Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

### DOSTAVLJENO:

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

### OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:

Milica Abramović




**MINISTAR**

**Janko Odović**

### PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Mišljenja tehničkih organa:
  - List nepokretnosti 234 – Prepis broj 106-919-4088/2024 od 15.05.2024.godine KO Škaljari I i kopija plana broj 917-106-849/24 od 15.05.2024.godine;
  - Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj UP / I Br. 16-

Napomena:

Članom 74 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), utvrđeno je da ako organ za tehničke uslove ne dostavi uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove i dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključenja, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim



	<p>341/24-1166/2 od 15. 05.2024. godine;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rješenje br.1604-319/24-1134 od 15.05.2024.godine Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj kojim se utvrđuju vodni uslovi za predmetni objekat;</li> <li>• Akt Sekretarijata za zaštitu prirode i kulturne baštine, Opština Kotor, broj 0501-322/24-39844-2 od 167.05.2024.godine u vezi potrebe sprovođenja procjene uticaja na životnu sredinu;</li> <li>• Tehnički uslovi „Vodovoda i kanalizacije Kotor“ D.O.O. broj 2148 od 29.05.2024.godine.</li> </ul>	<p>dokumentom odnosno predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.</p> <p>Naime, ovo ministarstvo se shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata obrailo aktim broj: 06 - 333/24-795/6 od 08.05.2024.godine Upravi za zaštitu kulturnih dobara Cetinje, za uslove koje izdaju nadležni organi po posebnim propisima. Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih uslova, od nadležnog organa isti nisu dostavljeni (povratnice od 14.05.2024.godine), smatra se da su saglasani sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.</p>
--	---	---





POSTOJEĆE STANJE





Mladen  
Krekić

Digitally signed  
by Mladen  
Krekić  
Date: 2020.10.08  
08:51:30 +02'00'



## PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>U Plovidbenom ulazu 16, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
<small>Projekcijski ured: javna ustanova "Planer"</small> BEOGRAD, ul. 22.11.1918. godine, 11000 Cav. Doc. Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
<small>Dio planske dokumentacije</small> URBANIZAM	
<small>Prilog</small> GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA ZA DIO PLANSKE CIJELINE ŠKALJARI	<small>Tit. list CGP, br. 95/2020 od 17.08.2020. Odluka o donošenju br. 57-4012 od 13.08.2022.</small> Mjerilo: 1:2500    Broj priloga: 09 b3

### LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

- A - administracija
- P - pošta
- VS - vatrogasna služba
- MZ - mjesna zajednica

POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI

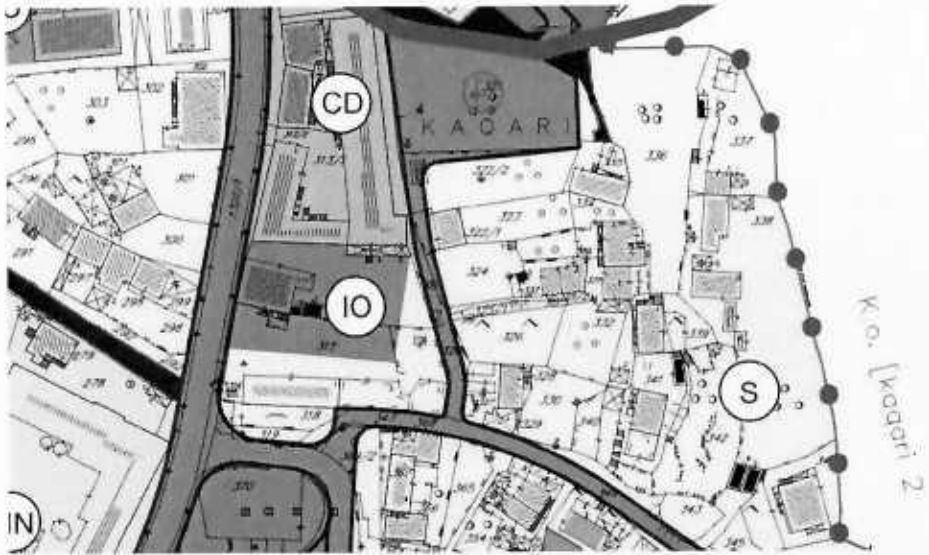
(administrativne, uslužne, trgovačke,  
ugostiteljsko-turističke i finansijske djelatnosti,  
tržni centri, hiper-marketi, predstavništva firmi i sl.)











## PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLAĐA CRNE GORE	MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I TURIZMA CRNE GORE <small>Ulica Matije Gupca 11, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
<small>Ministarstvo prostorne planiranja, urbanističkog          inženjeringa i zaštite kulturne baštine</small> Čov. Ove Arsović, Mlađi Inženjer <small>Ulica Matije Gupca 11, 81000 Podgorica</small>	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
URBANIZAM  GENERALNO URBANISTIČKO PRAVILO PLAN NABAVNE POUZDANJA (PLAN JEDINICE TERENA)	<small>Ulica Matije Gupca 11, 81000 Podgorica          Izdavanje 1. izdanje: 2011. godine</small> Mjerilo: 1:2500    Broj listova: 10a3









**UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA KOTOR**

BROJ: 919-106-849/24  
KOTOR, 07.05.2024.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Primljeno				
Org. j.	Priloga	Red. br.	Prilog	Vrijednost
03.06.2024				
06-333/24-795/8				

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA  
URBANIZMA I DRZAVNE IMOVINE**

IV Proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

Shodno Vašem zahtjevu broj 06-333/24-795/1 od 22.01.2024. godine, dostavljamo Vam list nepokretnosti br. 234 KO Škaljari i kopiju plana.

S' poštovanjem,

Obradila:

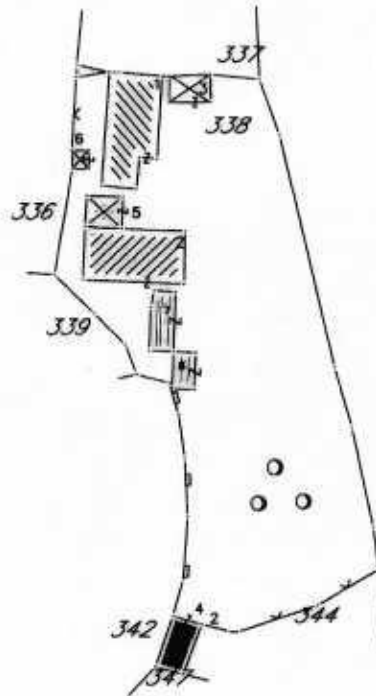
Hana Badžić





# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

\_\_\_\_\_



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-4088/2024

Datum: 15.05.2024

KO: ŠKALJARI I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 234 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
338			3 30	23/11/2018	ŠKALJARI	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		1134	37.76
338			3 30	23/11/2018	ŠKALJARI	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
338	1		3 30	23/11/2018	ŠKALJARI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		94	0.00
338	2		3 30	23/11/2018	ŠKALJARI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		94	0.00
338	3		3 30	23/11/2018	ŠKALJARI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		20	0.00
338	4		3 30	23/11/2018	ŠKALJARI	Garža KUPOVINA		28	0.00
338	5		3 30	23/11/2018	ŠKALJARI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		21	0.00
338	6		3 30	23/11/2018	ŠKALJARI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		5	0.00
338	7		3 30	23/11/2018	ŠKALJARI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		21	0.00
338	8		3 30	23/11/2018	ŠKALJARI	Pomoćna zgrada KUPOVINA		14	0.00
								1931	37.76

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2606979230012	KRIVOKAPIĆ ĐORDE ZORAN ZLATNE NJIVE BB Kotor	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
338		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	100	PIPN 94	Svojina KRIVOKAPIĆ ĐORDE ZORAN ZLATNE NJIVE BB Kotor 1/1 2606979230012
338		1	Stambeni prostor KUPOVINA Jednosoban stan	1	P 63	Svojina KRIVOKAPIĆ ĐORDE ZORAN ZLATNE NJIVE BB Kotor 1/1 2606979230012
338		1	Stambeni prostor KUPOVINA Jednosoban stan	2	P1 54	Svojina KRIVOKAPIĆ ĐORDE ZORAN ZLATNE NJIVE BB Kotor 1/1 2606979230012

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
338	1	Stambeni prostor KUPOVINA Jednosoban stan	3	PN 51	Svojina KRIVOKAPIĆ ĐORĐE ZORAN 2606979230012 ZLATNE NJIVE BB Kotor
338	2	Porođična stambena zgrada ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	955	1P 94	Susvojina JOVANOVIĆ JASNA 0801954235028 ŠKALJARI 235 Kotor Susvojina JOVANOVIĆ JOZO 2209981230047 Kotor Susvojina JOVANOVIĆ MATO 1511984230018 Kotor
338	2	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA Dvosoban stan	1	P 46	Susvojina JOVANOVIĆ JOZO 2209981230047 Kotor Susvojina JOVANOVIĆ MATO 1511984230018 Kotor
338	2	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA	2	PI 78	Svojina JOVANOVIĆ JASNA 0801954235028 ŠKALJARI 235 Kotor
338	3	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 20	Svojina KRIVOKAPIĆ ĐORĐE ZORAN 2606979230012 ZLATNE NJIVE BB Kotor
338	4	Garaža KUPOVINA	0	P 28	Svojina KRIVOKAPIĆ ĐORĐE ZORAN 2606979230012 ZLATNE NJIVE BB Kotor
338	5	Pomoćna zgrada VIŠE OSNOVA	0	P 21	Susvojina JOVANOVIĆ JOZO 2209981230047 Kotor Susvojina JOVANOVIĆ MATO 1511984230018 Kotor
338	6	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 5	Svojina KRIVOKAPIĆ ĐORĐE ZORAN 2606979230012 ZLATNE NJIVE BB Kotor
338	7	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 21	Susvojina JOVANOVIĆ JOZO 2209981230047 Kotor Susvojina JOVANOVIĆ MATO 1511984230018 Kotor
338	8	Pomoćna zgrada GRADENJE	0	P 14	Susvojina JOVANOVIĆ JOZO 2209981230047 Kotor Susvojina JOVANOVIĆ MATO 1511984230018 Kotor

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
338				1	Dvorište	12/08/2004 11:	Pravo službenosti Upis prava službenosti -slobodnog i nesmetanog pri lazi preko kp.338 do objekta na istoj.
338		2	1	5	Stambeni prostor	17/03/2014	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA ZAKLJUČKA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA BR. UP/1 BR. 0410- 31273/13 OD 04.03. 2014. GOD. U KORIST OPSTINE KOTOR,DUG U IZNOSU OD 333,70 EURA



## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
338		2	1	6	Stambeni prostor	17/07/2018 11:23	Hipoteka U IZNOSU OD 28.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE KREDITA DO 02.07.2027. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA I NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 128/2018 OD 03.07.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA MOSTROKOL MILICE IZ KOTORA
338		2	1	7	Stambeni prostor	17/07/2018 11:23	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA
338		2	1	8	Stambeni prostor	04/10/2019 8:44	Hipoteka U IZNOSU OD 26.075,31 EURA, TRAJNI ROK OTPLATE OD 94 MJESECI, KRAJNI ROK OTPLATE KREDITA 02.07.2027.GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA I NA OSNOVU ANEKSA I UGOVORA O POTROSAČKOM KREDITU BR. 08-400-0220713.1 OD 02.07.2018.GOD. BR. 0801/724 OD 20.09.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 181/2019 OD 20.09.2019. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA MOSTROKOL MILICE IZ KOTORA.
338		2	1	9	Stambeni prostor	04/10/2019 8:46	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA - UZZ BR. 181/2019 OD 20.09.2019.GOD.
338		2	1	10	Stambeni prostor	14/08/2020 13:42	Obavještenje o početku namirenja OBAVJESTENJE O POČETKU NAMIRENJA POTRAŽIVANJA OBEZBJEDENOG ZALOŽNOM IZJAVOM JOVANOVIĆ MATA I JOVANOVIĆ JOZA UZZ BR. 181/2019 OD 20.09.2019. GODINE SACINJENOM U FORMI NOTARSKOG ZAPISA NOTARA MOSTROKOL MILICE IZ KOTORA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE CG AD PODGORICA
338		2	1	11	Stambeni prostor	02/11/2020 10:30	Zabilježba rješenja o izvršenju I. BR. 1490/20 OD 17.09.2020. GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA
338		2	1	12	Stambeni prostor	29/06/2021 8:40	Zabilježba rješenja o izvršenju IVM. BR. 1652/21 OD 27.05.2021.GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 NA IME JOVANOVIĆ JOZO
338		2	1	13	Stambeni prostor	08/07/2021 10:23	Zabilježba rješenja o izvršenju RIJEŠENJE O IZVRŠENJU IVM. BR. 1654/21 OD 27.05.2021.GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 SUSVOJINA NA IME JOVANOVIĆ JOZO
338		2		1	Porodična stambena zgrada	29/06/2021 8:40	Zabilježba rješenja o izvršenju IVM. BR. 1652/21 OD 27.05.2021.GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/4 NA IME JOVANOVIĆ JOZO
338		2		2	Porodična stambena zgrada	08/07/2021 10:23	Zabilježba rješenja o izvršenju RIJEŠENJE O IZVRŠENJU IVM. BR. 1654/21 OD 27.05.2021.GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/4 SUSVOJINA NA IME JOVANOVIĆ JOZO
338		5		4	Pomoćna zgrada	15/12/2005 8:37	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom Zabilježba ugovora o doživotnom izdržavanju zaklju između Jovanović Anđelije kao primaoca izdržavanja i Jovanović Jasne kao davaoca izdržavanja Pod.br. 530/01 od 17.5.2001g a u vezi ob.5 na kp.338.
338		5		5	Pomoćna zgrada	17/07/2018 11:23	Hipoteka U IZNOSU OD 28.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE KREDITA DO 02.07.2027. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA I NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 128/2018 OD 03.07.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA MOSTROKOL MILICE IZ KOTORA
338		5		6	Pomoćna zgrada	17/07/2018 11:23	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
338		5		7	Pomoćna zgrada	04/10/2019 8:44	Hipoteka U IZNOSU OD 26.075,31 EURA, TRAJNI ROK OTPLATE OD 94 MJESECI, KRAJNI ROK OTPLATE KREDITA 02.07.2027.GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA I UGOVORA O POTROŠACKOM KREDITU BR. 08-400-0220713.1 OD 02.07.2018.GOD. BR. 0801/724 OD 20.09.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 181/2019 OD 20.09.2019. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA MOSTROKOL MILICE IZ KOTORA
338		5		8	Pomoćna zgrada	04/10/2019 8:46	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA - UZZ BR. 181/2019 OD 20.09.2019.GOD.
338		5		9	Pomoćna zgrada	14/08/2020 13:42	Obavještenje o početku namirenja OBAVJESTENJE O POČETKU NAMIRENJA POTRAZIVANJA OBEZBJEDENOG ZALOŽNOM IZJAVOM JOVANOVIĆ MATA I JOVANOVIĆ JOZA UZZ BR. 181/2019 OD 20.09.2019. GODINE SACINJENOM U FORMI NOTARSKOG ZAPISA NOTARA MOSTROKOL MILICE IZ KOTORA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE CG AD PODGORICA
338		5		10	Pomoćna zgrada	02/11/2020 10:30	Zabilježba rješenja o izvršenju I. BR. 1490/20 OD 17.09.2020. GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA
338		5		11	Pomoćna zgrada	29/06/2021 8:41	Zabilježba rješenja o izvršenju IVM. BR. 1652/21 OD 27.05.2021 GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 NA IME JOVANOVIĆ JOZO
338		5		12	Pomoćna zgrada	08/07/2021 10:23	Zabilježba rješenja o izvršenju RJEŠENJE O IZVRŠENJU IVM. BR. 1654/21 OD 27.05.2021 GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 SVOJINA NA IME JOVANOVIĆ JOZO
338		7		1	Pomoćna zgrada	17/07/2018 11:23	Hipoteka U IZNOSU OD 28.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE KREDITA DO 02.07.2027. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 128/2018 OD 03.07.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA MOSTROKOL MILICE IZ KOTORA
338		7		2	Pomoćna zgrada	17/07/2018 11:23	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA
338		7		3	Pomoćna zgrada	04/10/2019 8:44	Hipoteka U IZNOSU OD 26.075,31 EURA, TRAJNI ROK OTPLATE OD 94 MJESECI, KRAJNI ROK OTPLATE KREDITA 02.07.2027.GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA I UGOVORA O POTROŠACKOM KREDITU BR. 08-400-0220713.1 OD 02.07.2018.GOD. BR. 0801/724 OD 20.09.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 181/2019 OD 20.09.2019. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA MOSTROKOL MILICE IZ KOTORA.
338		7		4	Pomoćna zgrada	04/10/2019 8:46	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA - UZZ BR. 181/2019 OD 20.09.2019.GOD.
338		7		5	Pomoćna zgrada	14/08/2020 13:42	Obavještenje o početku namirenja OBAVJESTENJE O POČETKU NAMIRENJA POTRAZIVANJA OBEZBJEDENOG ZALOŽNOM IZJAVOM JOVANOVIĆ MATA I JOVANOVIĆ JOZA UZZ BR. 181/2019 OD 20.09.2019. GODINE SACINJENOM U FORMI NOTARSKOG ZAPISA NOTARA MOSTROKOL MILICE IZ KOTORA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE CG AD PODGORICA
338		7		6	Pomoćna zgrada	02/11/2020 10:30	Zabilježba rješenja o izvršenju I. BR. 1490/20 OD 17.09.2020. GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
338		7		7	Pomoćna zgrada	29/06/2021 8:41	Zabilježba rješenja o izvršenju IVM. BR. 1652/21 OD 27.05.2021 GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 NA IME JOVANOVIC JOZO
338		7		8	Pomoćna zgrada	08/07/2021 10:23	Zabilježba rješenja o izvršenju RJEŠENJE O IZVRŠENJU IVM. BR. 1654/21 OD 27.05.2021 GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 SUSVOJINA NA IME JOVANOVIC JOZO
338		8		1	Pomoćna zgrada	17/07/2018 11:23	Hipoteka U IZNOSU OD 28.000,00 EURA SA ROKOM OTPLATE KREDITA DO 02.07.2027. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ. BR. 128/2018 OD 03.07.2018. GOD. OVJERENE KOD NOTARA MO STROKOL MILICE IZ KOTORA
338		8		2	Pomoćna zgrada	17/07/2018 11:23	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA
338		8		3	Pomoćna zgrada	04/10/2019 8:44	Hipoteka U IZNOSU OD 26.075,31 EURA, TRAJNI ROK OTPLATE OD 94 MJESECI KRAJNJI ROK OTPLATE KREDITA DO 02.07.2027. GOD. HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE AD PODGORICA A NA OSNOVU ANEKSA I UGOVORA O POTROŠAČKOM KREDITU BR. 08-400-0220713.1 OD 02.07.2018.GOD. BR. 0801/724 OD 20.09.2019.GOD. A SVE TO NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ. BR. 181/2019 OD 20.09.2019. GOD. OVJERENOG KOD NOTARA MOSTROKOL MILICE IZ KOTORA.
338		8		4	Pomoćna zgrada	04/10/2019 8:46	Zabrana otuđenja i opterećenja BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA - UZZ. BR. 181/2019 OD 20.09.2019. GOD.
338		8		5	Pomoćna zgrada	14/08/2020 13:42	Obavještenje o početku namirenja OBAVJESTENJE O POČETKU NAMIRENJA POTRAŽIVANJA OBEZBJEĐENOG ZALOŽNOM IZJAVOM JOVANOVIC MATA I JOVANOVIC JOZA UZZ. BR. 181/2019 OD 20.09.2019. GODINE SACINJENOM U FORMI NOTARSKOG ZAPISA NOTARA MOSTROKOL MILICE IZ KOTORA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA PRVE BANKE CG AD PODGORICA
338		8		6	Pomoćna zgrada	02/11/2020 10:30	Zabilježba rješenja o izvršenju I. BR. 1490/20 OD 17.09.2020. GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA
338		8		7	Pomoćna zgrada	29/06/2021 8:41	Zabilježba rješenja o izvršenju IVM. BR. 1652/21 OD 27.05.2021 GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA IZ KOTORA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 NA IME JOVANOVIC JOZO
338		8		8	Pomoćna zgrada	08/07/2021 10:23	Zabilježba rješenja o izvršenju RJEŠENJE O IZVRŠENJU IVM. BR. 1654/21 OD 27.05.2021 GOD JAVNOG IZVRŠITELJA VUJOVIĆ VLADANA NA IDEALNOM DIJELU OD 1/2 SUSVOJINA NA IME JOVANOVIC JOZO

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Ovlašćeno lice:



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

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

UP/I Br: 16-341/24-1166/2

Kotor, 15.05.2024.godine

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

Plisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Primjeno:	06-06-2024			
Org. let:	Proj. list:	Proj. broj:	Proj. broj:	Vrijednost:
06-333/24-795/3				

**Predmet: Odgovor na zahtjev**

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 06-333/24-795/4 od 08.04.2024. godine, zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 16-341/24-1166 od 15.05.2024. godine vezanim za izdavanje Urbanističko – tehničkih saobraćajnih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta 2 na lokaciji koju čini kat. parc. 338 KO Škaljari I, u zahvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari), PUP-a opštine Kotor („Sl. list CG“ – broj 95/20) obavještavamo Vas da je prije izdavanja traženih UT saobraćajnih uslova neophodno da investitor obezbjedi za navedene parcele 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

Ovlašćeno službeno lice

Vladan Barović







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

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

Br: 1604-319/24-1134

Kotor, 15.05.2024.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma, i državne imovine u ime **Jovanović Jasne** za gradnju objekta na kat par **338 K.O.Škaljari I**, donosi:

### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **338 K.O.Škaljari I** koji glase: Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

### Obrazloženje

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/24-1134** od 14.05.2024. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **338 K.O.Škaljari I** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja. Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine UP/I 06-333/24-795/7** od 27.03.2024. godine.

Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.  
**UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.  
Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić



Priloga broj: 08.05.2024				
Opis	Priloga broj	Prilog	Vrijednost	
CG-333/24-795/11				



Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za zaštitu prirodne i kulturne baštine

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel. +382(0)32 322 321  
bastina@kotor.me  
www.kotor.me

Br:0501-322/24-39844-2

Kotor, 17.05.2024.godine

Za: **MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I  
DRŽAVNE IMOVINE**

**PREDMET:** Mišljenje da nije potrebno sprovesti proceduru procjene uticaja na životnu sredinu za projekat rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta na kat. parc. 338 KO Škaljari I

Poštovani,

Shodno članu 8 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl list Crne Gore" br. 40/10,73/10,40/11,52/16 i 75/18), a u vezi Vašeg dopisa broj: **06-333/24-795/2 od 08.05.2024. godine**, obavještavamo Vas sledeće:

Na Listi I i Listi II Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Sl. List CG", br. 37/18) ne nalaze se projekti izgradnje i rekonstrukcije stambenih objekata, te stoga nije potrebno sprovesti proceduru procjene uticaja na životnu sredinu za predmetni projekat.

SEKRETARKA  
  
Bojana Petković, dipl.inž.arh

Dostavljeno:

- Naslovu
- Sekretarijatu 0501
- a/a





# “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:

2491

Kotor:

29.05.24

Na osnovu priloženog nacрта urbanističko – tehničkih uslova br: 06-333/24-795/5 od 08.05.2024. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 1922 od 14.05.2024. god.) izdat od strane “Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta 2, na lokaciji koju čini kat.parc. 338 KO Škaljari I, u obuhvatu GUR-a i PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

### VODOVOD

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





## “VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

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

### KANALIZACIJA

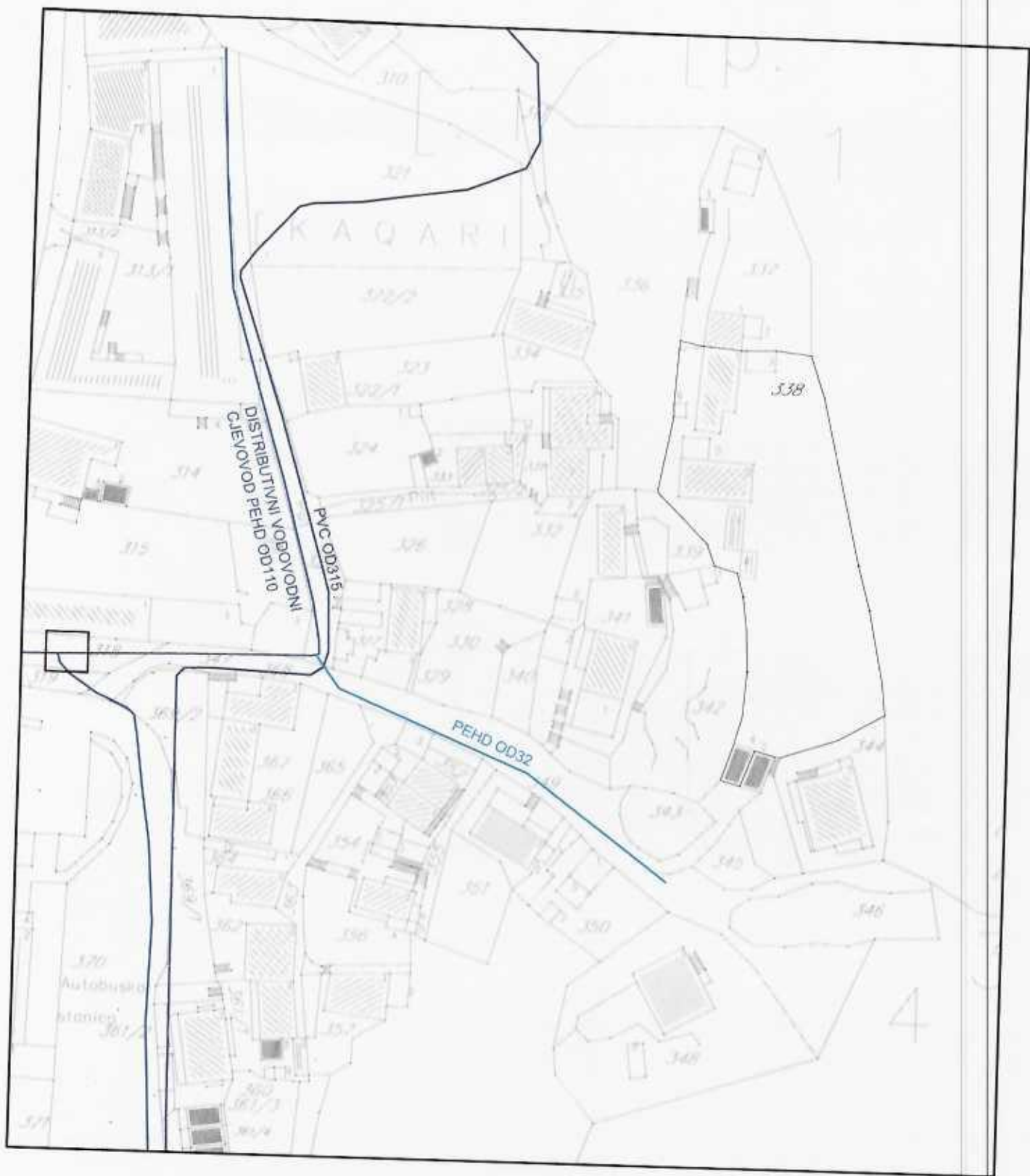
9. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
10. 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.
11. 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

12. 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.
13. 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.
14. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
15. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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





Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

Dragić Veležir



Izvršni direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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