



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: 06-333/24-10510/10

27.11.2024.godine

KORDIĆ SAŠA

KOTOR
Radanovići bb

Dostavljaju se Urbanističko-tehnički uslovi broj 06 – 333/24-10510/10 od 27.11.2024.godine, za građenje objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine katastarske parcele br.478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), Opština Kotor.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka


Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Milica Čurić, načelnica Direkcije za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-10510/10 Podgorica, 27.11.2024.godine		Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnj i objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Kordić Saše iz Kotora, izdaje:		
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
4.	za građenje objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine katastarske parcele br.478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), Opština Kotor.		
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Kordić Saša iz Kotora	
6.	POSTOJEĆE STANJE		
	Plan Prema grafičkom prilogu 06a - Postojeće namjene površina, predmetna lokacija je u okviru postojeće naseljske strukture. Evidencija Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor: Prema listu nepokretnosti 153 –prepis, br. 106-919-8513/2024 od 11.10. 2024.g.: - katastarska parcela broj 478 KO Pobrđe: Objekat br.1, porodična stambena zgrada, površine 98m ² , spratnosti P; Objekat br.2, pomoćna zgrada, površine 58m ² , spratnosti P+1; Vinograd 2.klase, površine 99m ² ; Dvorište, površine 500 m ² . - katastarska parcela broj 479 KO Pobrđe: Njiva 2.klase, površine 1160 m ² i na njoj nema objekata. - katastarska parcela broj 482 KO Pobrđe: Njiva 2.klase, površine 973 m ² i na njoj nema objekata. - katastarska parcela broj 483 KO Pobrđe: Njiva 2.klase, površine 586 m ² i na njoj nema objekata.		

	<p>- katastarska parcela broj 484 KO Pobrđe: Objekat br.1, porodična stambena zgrada, površine 99m2, spratnosti P; Dvorište, površine 363 m2.</p> <p>Dopisom br. 06-333/24-10510/2 od 30.09.2024.godine, podnosilac zahtjeva se izjasnio da će porušiti objekte 1 i 2 na kat.parc. br. 478 KO Pobrđe i objekat 1 na kat.parc.br. 484 KO Pobrđe, u opštini Kotor.</p> <p>Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).</p>
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja katastarske parcele br. 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe nalaze se u Južnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zona 4), a u okviru Planske Jedinice Pobrđe.</p> <p>U Osnovnim opredjeljenjima i planiranim rješenjima po planskim cjelinama i reonima u planu je navedeno sljedeće:</p> <p>Planska cjelina – Zona 4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trgovine i usluga, centar razvoja privrede; - Razvoj poslovnih zona i slobodnih zona; - Žičara povezuje Prijestonicu Crne Gore sa predmetnom zonom; - Industrija i rudarstvo, eksploataciona polja mineralnih sirovina; - Etno i gastroturizam, poljoprivreda kao pokretač razvoja i revitalizacije ruralnih zona; - Sport i rekreacija; - Razvoj zdravstva; - Razvoj društvenih djelatnosti; - Razvoj novih urbanih naselja; <p>Prema Smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta za prostor Južnog reona primjenjuju se planske postavke PUP-a.</p> <p>Prema grafičkom prilogu broj 07a „Plan namjene površina“ iz PUP-a Opštine Kotor, predmetne katastarske parcele nalaze se u zoni naselja u odmaku od 1000+m, van cezure.</p> <p>U tekstualnom dijelu plana navedeno je sljedeće: Površine naselja predstavljaju urbana i ruralna naselja. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je evidentna postojeća, odnosno planirana ili već započeta izgradnja pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata., a to su prije svega: načelo racionalnosti i</p>

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

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

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

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

Na površinama naselja dozvoljena je izgradnja stambenih objekata, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

7.2.

Pravila parcelacije

Predmetna lokacija sastoji se od katastarskih parcela br. 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, u opštini Kotor.

Uslovi parcelacije i regulacije

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

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

Lokacija za gradnju može biti:

- dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela.

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

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

Oblik i veličina parcele

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m². Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600m².

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

Pravila parcelacije i regulacije

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

Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

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

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

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije. Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a/ pristupa se izradi Elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - jedinica građevinskog zemljišta.

Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od katastarskih parcela br. 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, čija ukupna površina iznosi 3.936 m².

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

Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu (MN) su:

Indeks zauzetosti **0,4**

Indeks izgrađenosti **1,0**

- maksimalna spratnost - P+2

Mješovita namjena /MN/	
Odmak	1000 + m
Cezure	van cezure

URBANISTIČKI INDEKSI				
	Potkategorije namjene površina	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Spratnost
		0.4	1.0	P+2

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija

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

Građevinska linija

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

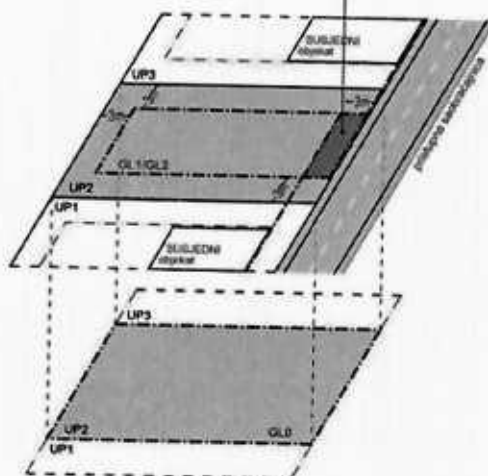
Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

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

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

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

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni 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 obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

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

Vertikalni gabarit

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

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

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

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

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

Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža

Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta.

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

Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

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

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

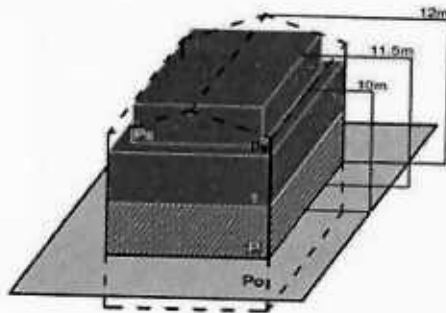
Za spratnost P+2 sa kosim krovom maksimalna visina objekta je 13,5 metara, a visina do vijenca 15,50 metara.

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

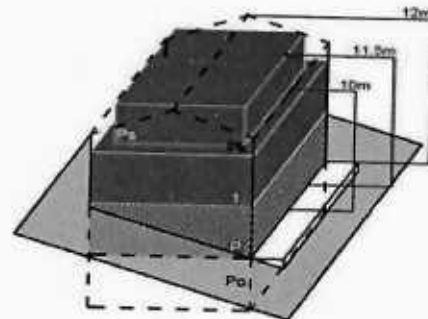
Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

P+1+Pk

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

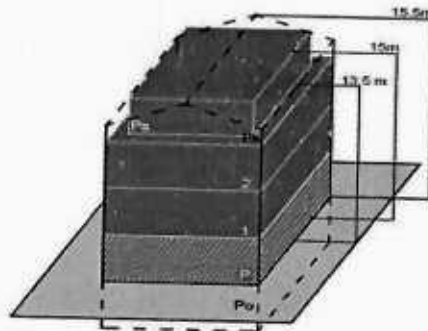


Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod

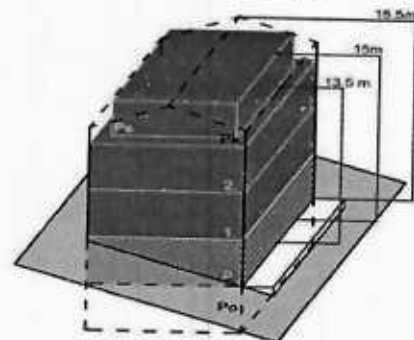


P+2+Pk

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



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



Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerjenja između gornjih kota 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

Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti riješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

Pravila i urbanističko – tehnički uslovi (UTU) građenja u zoni mješovite namjene U zoni sa ovom kategorijom namjene dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Navedena namjena je prikazana u naseljima (GUR-a), odnosno u naseljima (PUP-a) za koje je data mogućnost odabira i realizacije ovih investicionih aktivnosti u zavisnosti od potreba korisnika prostora.

U tekstualnom dijelu plana priložena je tabela "Urbanistički pokazatelji" sa iskazanim urbanističkim parametrima za mješovitu namjenu u skladu sa prostornim ograničenjima.

Za naselja /građevinska područja / u obuhvatu PUP-a važe sljedeći uslovi :

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

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

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

8.

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

Seizmičke i seizmotektonske karakteristike

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

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale¹. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga

važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

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.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)

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

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Mjere zaštite na radu

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

Klima i reljef

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

Prosječan broj tropskih dana sa temperaturom $T_{max} \geq 30 \text{ }^\circ\text{C}$ je 16 u avgustu, a 42 u toku godine. Prosječan broj dana sa mrazom sa temperaturom $T_{min} < 8/10$) je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost $t > 8/10$) je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost $< 2/10$) 18, a najmanji u februaru i decembru 1. Prema srednjoj godišnjoj oblačnosti Kotor pripada arealu od 55%. Prema srednjoj maksimalnoj visini sniježnog pokrivača okolina Kotora je od 0 u niziji pa do 120 dana na visokim planinama. Snijeg i sniježni pokrivač na području Kotora je rijetka pojava. Prema srednjoj godišnjoj dužini sijanja sunca Kotor pripada arealu od 1800 h/godišnje. Iako je obdanica najduža u junu mjesecu (prosječna dužina dana je 15,2 sati) ukupan broj sati sijanja sunca je najveći u julu, prosječno 292h, odnosno prosječno 10,9h/dnevno. Izraženo u relativnim vrijednostima u julu 73% dužine dana je sunčano. Najmanja dužina trajanja osunčavanja je u decembru od prosječno 35% dužine dana, odnosno prosječno 3,2 h/dnevno. Srednja relativna vlažnost vazduha u okolini Kotora je 80%. Brzine vjetra u Bokokotorskom zalivu su najzastupljenije od 1 do 3 m/s, a uzultantni vjetar je sjeveroistočni. U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska, koji je niži u toku ljetnjeg perioda, a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i suv sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka. Jugo – je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vjetrova, može se izdvojiti sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad.

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. U tom smislu predviđena su odgovarajuća rješenja u domenu namjene površina, izgradnje, saobraćaja, i infrastrukturne opremljenosti.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list

CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-3830/2 od 09.10.2024.godine;

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

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

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

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

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

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

Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenju principa povezanosti i neprekidnosti.

Kategorizacijom planiranih namjena mogu se identifikovati sljedeće zelene površine ograničenog korišćenja:

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

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Smjernice i mjere zaštite područja u okviru zaštićene okoline svjetske baštine Kotora i izvan njenih granica (**Grbalj**, Kavač, Mirac, Krivošije, Ledenice, Gornji Orahovac, Zalazi)

Opšte mjere

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

8. Za razvoj turizma primarno koristiti postojeće kapacitete napuštenih ruralnih cjelina i imanja, a njihovu obnovu i revitalizaciju planirati na osnovu konzervatorskih smjernica.

U grafičkom prilogu 08b3 Plan područja Kotora-mjere zaštite predmetna lokacija, odnosno katastarske parcele br. 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe planirana je u okviru površina Građevinskog zemljišta, sa *Mjerama I – autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom.*

SMJERNICE I MJERE ZAŠTITE ZA GRBALJ, KAVAČ, MIRAC POSEBNE MJERE

Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom

- Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.
- Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale
- Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.)
- Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.
- Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

- Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-1049/2024-3 od 28.10.2024.godine, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Područna jedinica Kotor;

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.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na parcelama gdje se grade stambeni objekti moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat (garaža, ljetnja kuhinja, ostava..) je P-prizemlje, a visina 3,0 m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti građevinske linije. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije definisane u poglavlju Pravila parcelacije i regulacije. Maksimalna površina je do 30m ² .
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	<input type="checkbox"/> 2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU) - Akt br. 02/1-348/24-2448/2 od 21.10.2024.g., izdat od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore;
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). - Rješenje o vodnim uslovima br. 1604-319/24-2750 od 09.10.2024.godine, izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor ;
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslov: priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:

	<ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.</p> <p>- Projektno - tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br. 4191/1 od 15.10.2024.godine, izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija Kotor“;</p>
17.4.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (jedan od preduslova) Predmetna lokacija ima obezbjeđen direktan pristup na javni put –nekategorisani put (kat.parc.br. 485 KO Pobrđe).</p> <p>- Rješenje o opštim saobraćajno-tehničkim uslovima br. 1606-341/24-2751 od 08.10.2024.godine, izdati od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor ;</p>
17.5.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14) <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku

	djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
17.6.	Površine za skladištenje otpada
	<p>Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (upravljanje otpadom) su površine namijenjene tretiranju i odlaganju otpada. Na ovim površinama mogu se planirati objekti u funkciji upravljanja otpadom, u skladu sa posebnim propisima. Na površinama skladištenja otpada potrebno je planirati rekultivaciju i sanaciju terena, u skladu sa primijenjenom tehnologijom i zahtjevima zaštite životne sredine. Na lokaciji u neposrednoj blizini zatvorene sanitarne deponije Lovanja (KO Kavač), nalazi se reciklažno dvorište i transfer stanica za komunalni otpad, kao i jedina kompostana u Crnoj Gori za kompostiranje zelenog otpada. Ovim sadržajima upravlja "Komunalno Kotor" d.o.o.</p> <p>Opština Kotor treba da ima dvije lokacije za skladištnje neopasnog građevinskog i kabastog otpada. Predložene lokacije su u zapadnom reonu – Gornje Ledenice i u južnom reonu - odnosno za vanzalivski dio lokaciju na nekom od majdana u Nalježićima.</p>
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	<p>Geološka građa</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 nagnute obale (Škaljari, Risan, Morinj, kao i Grbaljsko i Mrčevo polje) izgrađene od fliša. Generalno gledano, u građi tla učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci gornjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.</p> <p>Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave</p> <p>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.</p> <p>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</p>

se uglavno radi o fluvijalnoj i eolskoj eroziji. Područje podložno plavljenju je jedina veća ravnica opštine – Grbaljsko i Mrčevo polje, koja je ujedno ispresjecana brojnim povremenim i stalnim vodotokovima.

Hidrološke karakteristike

Hidrogeološke karakteristike terena uslovljene su relativno složenom geološkom građom i tektonskim odnosima u terenima opštine Kotor. Generalno, dominantno obilježje ovog terena je izostanak velikih površinskih tokova. Rezultat je to značajne rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih 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 (akrifera) 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 piježometarskim pritiscima u vodonosniku morska

voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje bočatna (zaslanjena).

Na području Budvansko-barske zone javlja se niz povremenih i stalnih izvora na kontaktima propusnih i nepropusnih stijena u priobalnom području. Karakteristika Kotorskog i Risanskog zaliva su podvodni izvori („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.

Površinske vode

Crnogorsko primorje generalno, pa i prostor opštine Kotor, reljefno predstavlja uzan prostor siromašan površinskim vodama – tekućim i stajaćim. Osnovni razlog nedostatka većih vodotoka je značajna rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na ovom području. To su tereni gdje padavine direktno poniru u geološki medij, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Riječna mreža je prilagođena konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Tokovi su kratki i po pravilu 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).

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. Kotorska Riva, Trg od oružja, Gurdić, kao i još par lokacija u Starom gradu, poplavljene su kao posljedica obilnih padavina, naglog porasta količina ističućih podzemnih voda na potezu Gurdić-Škurda, kao i podizanja nivoa mora. Ova vrsta specifičnih poplava može biti izražen problem u budućnosti, uslijed 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.

Bujični kanali

U Kotorskoj 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.

Pedološke karakteristike

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

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

Pogodnost za urbanizaciju

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

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

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	kat.parcele br. 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe
	Površina urbanističke parcele (m ²)	3.936 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
	Ukupna Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	3.936 m ²
	Spratnost	P+2
	Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	<p>Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.</p> <p>Prema popisu iz 2011.g. u Kotoru živi 22 799 stanovnika a broj registrovanih putničkih automobile je 8514, što znači da je stepen motorizacije 373 PA/1000 stanovnika.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); ➤ Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm); ➤ Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm); ➤ Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); ➤ Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm); ➤ Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm); ➤ Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm); ➤ Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta. <p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom)</p>	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	

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

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

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Energetska efikasnost

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

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

Obnovljivi izvori energije

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Cjelokupno

Crnogorsko primorje a samim tim i prostor opštine Kotor spada u red područja sa vrlo povoljnim parametrima sunčevog zračenja sa prosječnom godišnjom insolacijom od 1350 kWh/kWp.

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

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

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

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

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

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

-Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u 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, antikoroziivnoj 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 prihvat svjetla.

Fotonaponski sistemi

Primjena fotonaponskih sistema omogućava racionalno korišćenje neiscrpnog resursa - Sunčeve energije. Fotonaponske sisteme je potrebno dimenzionisati u skladu sa prostornim mogućnostima kao i energetskim potrebama objekta na čijem

	<p>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.</p> <p>Savremene tehnologije - Solarni krovovi</p> <p>Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor 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.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
	DOSTAVLJENO:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a 	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	<p>Milica Ćurić <i>Milica Ćurić</i></p> <p>Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i></p>
	DRŽAVNA SEKRETARKA	<p>Marina Izgarević Pavićević</p> 
	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a; - List nepokretnosti i Kopija plana od 11.10.2024.g. - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-3830/2 od 09.10.2024.godine; - Projektno - tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br. 4191/1 	

<p>od 15.10.2024.godine, izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija Kotor“;</p> <ul style="list-style-type: none">- Akt br. 02/1-348/24-2448/2 od 21.10.2024.g., izdat od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore;- Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-1049/2024-3 od 28.10.2024.godine, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Područna jedinica Kotor;- Rješenje o vodnim uslovima br. 1604-319/24-2750 od 09.10.2024.godine, izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor ;- Rješenje o opštim saobraćajno-tehničkim uslovima br. 1606-341/24-2751 od 08.10.2024.godine, izdati od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor ;	
--	--

Plan Namjena površina



LEGENDA	
	DRŽAVNA GRANICA
	GRANICA OPŠTINE KOTAR
	GRANICA OBLASTI PUP-a
	GRANICA NACIONALNOG DOBRA
	GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN OBALNA LINJA
	NASELJA
	POVRŠINE ZA TURIZAM / VRIŠTE TURISTIČKIH OBLASTI
	HOTELI
	ODMORALIŠTA I KAMPING
	TURISTIČKA NASELJA
	ETNIČKA SELA
	USOSTRELENIŠTVO
	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROJEKTOVANJE
	POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBLASTI
	POLJOPRIVREDNE OBLASTI POVRŠINE
	DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	ŠUMI
	ZASTIČENA PODRUČJA
	POVRŠINE ZA ŽIVOTNEVU ZASTITU
	SPORT I REKREACIJA
	DOUJ TERENI
	POVRŠINE UPORABNE KULTURE
	POVRŠINE KOPRISNOG DOBRA
	POVRŠINE UKONTROLIRANIH KOPRISNIH VODA
	POVRŠINE TERITORIJALNE MOĆI
	POVRŠINE KOPRISNIH UČKA - IZBINE I BILJON TOKOVA
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	FURŠAČKE POVRŠINE
	STANOVITA OBALA
	PLAŽE
	POVRŠINE ZA OBRADU, SVAČUČU I SKLADISTENJE OTPADA
	POVRŠINE I OBLASTI OSTALE INFRASTRUKTURE
	KONCESIJSKA PODRUČJA
	LEŽIŠTA MINERALNIH BAZENA I POVRŠINE EKSPLOATIVNIH POLJA
	LEŽIŠTA OŠMARA OD 1000m PO PPRIVREDI
	POSTOJEĆA FIZIČNA STRUKTURA
	CEZINA PLOVIDBENIČKO
	CEZINA STRANO
	LOKALNA ZA MARIKULTURU
PREKOGRANIČNA SARADNJA	
	GRANIČNA OPŠTINA
KULTURNA DOBRA	
	ZASTIČENO PODRUČJE KOTORA STRANO IZM-JEZIČNO
	MEDJAKARSKA ŽUČAJA
	STARI GRAD
	CIVILNA ARHITEKTURA
	SARAJEVA ARHITEKTURA
	FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
	ARHEOLOŠKI I DRUGI TIPI NA KOPRU
	ARHEOLOŠKI I DRUGI TIPI NA KOPRU
PRIRODNO BAŠTINA	
	NACIONALNI PARK LOVCEN



- ANTILOBA I DRAŽETI PODROČJA
- PRIMORNA BAŠTINA**
- NACIONALNI PARK LOVČIN
- INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA**
- ZONE UZITAK ZASTIČENIH CIJELNA - LINEARNO
- ZONE UZITAK PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
- ZONE RIT PORIBNE ZAŠTITE I ODRŽAVANJE TURISTIČKIH PREDJEI
- ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
- OSTALE TURISTIČKE ZONE
- OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPRINOPCG**
- ODRŽAVANA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRILAGODITI
- MODULNA ADAPTACIJA ODMAKA ZPOM NARUŠENIM PRIMK
- MODULNA ADAPTACIJA UZ PRILAGODJENI URBANISTIČKI KRITERIJUMI
- MODULNA ADAPTACIJA UZ PRILAGODJENI URBANISTIČKI KRITERIJUMI I DODATNE MJERE
- MODULNA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
- MODULNA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
- MODULNA ADAPTACIJA UZ PROMJET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- MODULNA ADAPTACIJA UZ PROMJET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
- NEZ ADAPTACIJE
- UKLON ZA PREBRIBNE ZONE ODMAKA
- ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**
- AERODRUM
- BINA SADRŽAJAČIJA
- ALTERNATIVNA TRASA POC SADRŽAJAČIJE
- MAJESTRALNA SADRŽAJAČIJA
- ALTERNATIVNA MAJESTRALNA SADRŽAJAČIJA
- REGIONALNA SADRŽAJAČIJA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SADRŽAJAČIJA
- FEROCVELD &
- ŠĆANA
- RASKRŠĆE PUTIJA U DVA NIVOA
- MOET
- TUNEL
- PLAVNA PUT
- MEDLERARODNA LOKA
- LOKALNA LOKA
- MARINA
- SCARJE
- KRUIZIK TERMINAL
- TRAJEKT
- SVJETLOVI
- GRANIČNI PROMETNI PHELAZ
- HELIKOPTER
- LEGENDA AERODROMA TIVAT**
- 1. PODRUČJE ZABRANJENOSTI PROOD ODRANČIJE GRADNICE PROPOČIJA SADRŽAJAČIJE AGENCIJE NA TEHNIČKI DOKUMENTACIJI ZA SVIJE OBJEKTE KOLJE SE PLAMRAJU GRADITI U OVOJ ZONE
- 2. PODRUČJE UVAČINE GRADNICE - MODULNA ODRANČIJA OBJEKATA ZA ODRANČIJE UVAČINE I POKUČAJU SAKOD OBJEKATA IJEDIPYERNA SADRŽAJAČIJE AGENCIJE NA TEHNIČKI DOKUMENTACIJI
- 3. PODRUČJE SUDRODNE GRADNICE ZA OBJEKTE SA VEŠINOM DO 91 I 1 M M.S.L. SADRŽAJAČIJA ODRANČIJA ODRANČIJA ŠĆIA NACIOMIČIJA VONIA PHELAZI 91 I 1 M M.S.L.
- 4. PODRUČJE VEŠIČINE GRADNICE ZA OBJEKTE SA VEŠINOM DO 91 I 1 M M.S.L. ZA OBJEKTE PHELAZI 91 I 1 M M.S.L. IJEDIPYERNA SADRŽAJAČIJE AGENCIJE NA TEHNIČKI DOKUMENTACIJI

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



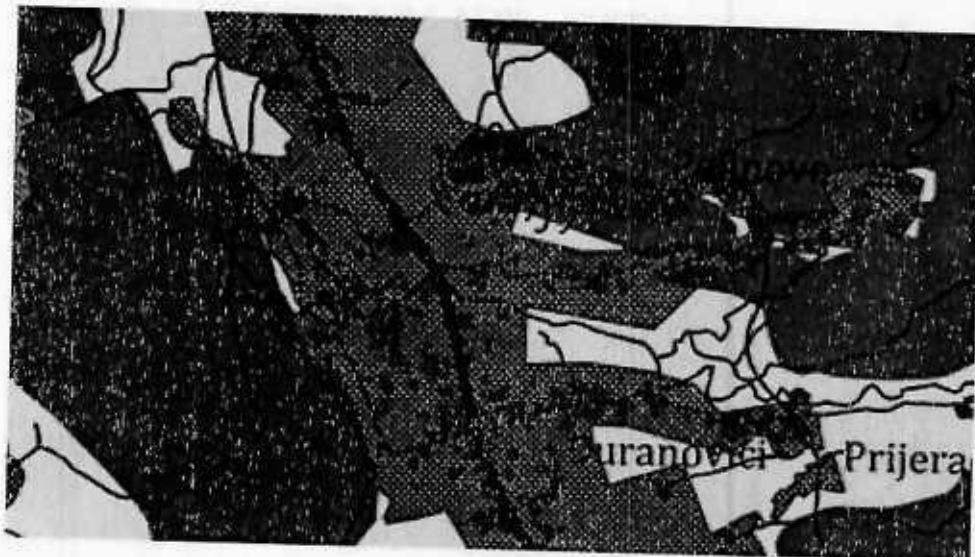
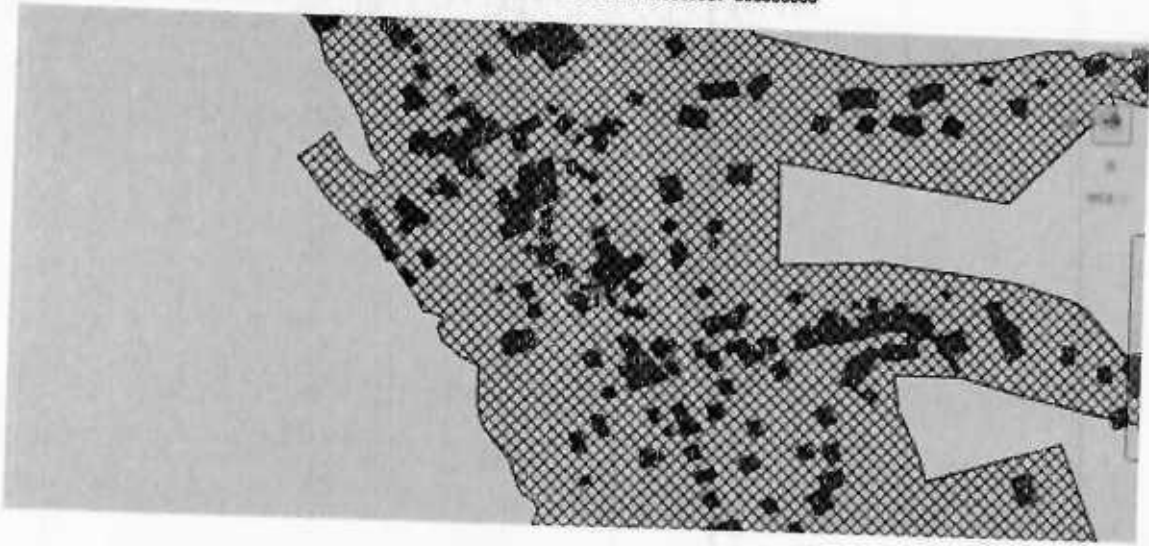
PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR




 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>U Prvomajevske ulice 15, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
<small>Plukovništvo (građevni planovi odgovornosti planovi)</small> „BLOG“ br. 82/16 Odluka broj: 07-008/1 Čov. Del. Arh. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
<small>Urbani planovi</small> URBANIZAM	
<small>Prilog</small> PLAN NAKLONE POVRŠINA	<small>10. list CO", br. 95/2020 od 17.08.2020 Odluka o izmjenama br. 07-4012 od 13.08.2020</small> Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07a



Plan Područje Kavaca, Grblja-građevinsko zemljište, mjere I



LEGENDA

- (dark cross-hatch) Područje izvan područja
- (diagonal lines) Područje izvan područja (projevanje)
- (horizontal lines) Područje izvan područja (projevanje) (izvan područja)
- (vertical lines) Područje izvan područja (projevanje) (izvan područja)
- (stippled) Područje izvan područja (projevanje) (izvan područja)
- (dotted) Područje izvan područja (projevanje) (izvan područja)
- (cross-hatch) Područje izvan područja (projevanje) (izvan područja)

MJERE - LEGENDA

- (white) Mjera I - područje podložno planiranju i izvođenju radova na uređenju i opremanju područja (izvan područja)
- (dark cross-hatch) Mjera II - područje za izvođenje radova na uređenju i opremanju područja (izvan područja)
- (diagonal lines) Mjera III - područje za izvođenje radova na uređenju i opremanju područja (izvan područja)
- (horizontal lines) Mjera IV - područje za izvođenje radova na uređenju i opremanju područja (izvan područja)
- (vertical lines) Mjera V - područje za izvođenje radova na uređenju i opremanju područja (izvan područja)
- (stippled) Mjera VI - područje za izvođenje radova na uređenju i opremanju područja (izvan područja)
- (dotted) Mjera VII - područje za izvođenje radova na uređenju i opremanju područja (izvan područja)
- (cross-hatch) Mjera VIII - područje za izvođenje radova na uređenju i opremanju područja (izvan područja)
- (circle) Granica općine Kotor
- (dashed line) Područje za izvođenje radova na uređenju i opremanju područja (izvan područja)
- (solid line) Područje za izvođenje radova na uređenju i opremanju područja (izvan područja)
- (thick solid line) Područje za izvođenje radova na uređenju i opremanju područja (izvan područja)



Mladen Krekić
Digitally signed
by Mladen
Krekić
Date: 2020.10.08
10:53:43 +02'00'



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>27 Podgoričke brigade 18, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-0081 Cov. Doš. Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: Područje: Grbač, Kavač, Mirac - mjere zaštite - preklap sa planiranim građevinskim površinama	*Sl. list CG*, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera 1:25000 Broj priloga: 08b3





UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-8513/2024

Datum: 11.10.2024

KO: POBRDJE

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 Min pp,urb i di, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 153 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
478			2 3		POBRDJE	Vinograd 2. klase NASLJEDE		99	2.82
478			2 3		POBRDJE	Dvorište NASLJEDE		500	0.00
478	1		2 3		POBRDJE	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		98	0.00
478		2	2 3		POBRDJE	Pomoćna zgrada NASLJEDE		58	0.00
479			2 3		POBRDJE	Njiva 2. klase NASLJEDE		1160	15.08
482			1 3		POBRDJE	Njiva 2. klase NASLJEDE		973	12.65
483			1 3		POBRDJE	Njiva 2. klase NASLJEDE		586	7.62
484			1 3		POBRDJE	Dvorište NASLJEDE		363	0.00
484	1		1 3		POBRDJE	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		99	0.00
								3936	38.17

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1904993232009	KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA RADANOVIĆI BB Kotor		Sukorišćenje	1/5
2202995230037	KORDIĆ MILIVOJE MARKO RADANOVIĆI BB Kotor		Sukorišćenje	1/5
0210988235029	KORDIĆ MILIVOJE MARTINA RADANOVIĆI BB Kotor		Sukorišćenje	1/5
1403964235016	KORDIĆ NADA RADANOVIĆI BB Podgorica		Sukorišćenje	1/5
0102990232005	KORDIĆ MILIVOJE SAŠA RADANOVIĆI BB Kotor		Sukorišćenje	1/5

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
478		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	958	P 98	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA RADANOVIĆI BB Kotor 1/5 1904993232009

Datum i vrijeme: 11.10.2024. 08:41:23

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
					Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1/5 2202995230037 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1/5 0210988235029 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ NADA 1/5 1403964235016 RADANOVIĆI BB Podgorica Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1/5 0102990232005 RADANOVIĆI BB Kotor
478	1	Garaža kao dio zgrade NASLJEDE Jednosoban stan	1	P 24	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1/5 1904993232009 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1/5 2202995230037 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1/5 0210988235029 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ NADA 1/5 1403964235016 RADANOVIĆI BB Podgorica Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1/5 0102990232005 RADANOVIĆI BB Kotor
478	1	Stambeni prostor NASLJEDE Petosoban stan	2	P 130	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1/5 1904993232009 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1/5 2202995230037 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1/5 0210988235029 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ NADA 1/5 1403964235016 RADANOVIĆI BB Podgorica Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1/5 0102990232005 RADANOVIĆI BB Kotor
478	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	982	P1 58	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1/5 1904993232009 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1/5 2202995230037 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1/5 0210988235029 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ NADA 1/5 1403964235016 RADANOVIĆI BB Podgorica Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1/5 0102990232005 RADANOVIĆI BB Kotor
478	2	Garaža kao dio zgrade NASLJEDE Jednosoban stan	1	P 19	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1/5 1904993232009 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1/5 2202995230037 RADANOVIĆI BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1/5 0210988235029 RADANOVIĆI BB Kotor



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
					Susvojina KORDIĆ NADA 1/5 1403964235016 RADANOVIĆ BB Podgorica Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1/5 0102990232005 RADANOVIĆ BB Kotor
478	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE Jednosoban stan	2	P1 19	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1/5 1904993232009 RADANOVIĆ BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1/5 2202995230037 RADANOVIĆ BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1/5 0210988235029 RADANOVIĆ BB Kotor Susvojina KORDIĆ NADA 1/5 1403964235016 RADANOVIĆ BB Podgorica Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1/5 0102990232005 RADANOVIĆ BB Kotor
484	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	P 99	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1/5 1904993232009 RADANOVIĆ BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1/5 2202995230037 RADANOVIĆ BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1/5 0210988235029 RADANOVIĆ BB Kotor Susvojina KORDIĆ NADA 1/5 1403964235016 RADANOVIĆ BB Podgorica Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1/5 0102990232005 RADANOVIĆ BB Kotor
484	1	Objekat u izgradnji NASLJEDE Osam soba	1	P 196	Susvojina KORDIĆ MILIVOJE ŠALETA 1/5 1904993232009 RADANOVIĆ BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARKO 1/5 2202995230037 RADANOVIĆ BB Kotor Susvojina KORDIĆ MILIVOJE MARTINA 1/5 0210988235029 RADANOVIĆ BB Kotor Susvojina KORDIĆ NADA 1/5 1403964235016 RADANOVIĆ BB Podgorica Susvojina KORDIĆ MILIVOJE SAŠA 1/5 0102990232005 RADANOVIĆ BB Kotor

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
479			2	Njiva 2. klase	01/06/2017 12:50	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČA DIREKCIJE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU KOTORA VRŠI SE PO ZAHTEJU BR. 01-2146/7 OD 13.04.2017. GOD.
482			2	Njiva 2. klase	26/12/2014 10:5	Obavještenje o početku namirenja U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČA NLB MONTENEGROBANKE AD PODGORICA

Datum i vrijeme: 11.10.2024. 08:41:23

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-1787/24
Datum: 11.10.2024.



Katastarska opština: POBRDJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 1,2
Parcele: 478, 479, 482, 483, 484

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
690
750
6
562
750

4
690
750
6
563
000



4
690
500
6
562
750

4
690
500
6
563
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Direktorica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovineSEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3830/12

Primljeno	Org. broj	Šifra projekta	Prilog	Vrijednost
10. 10. 2024	06-333/24-10510/3		Podgorica, 09	10. 2024. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvoPodgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-3830/1 od 08. 10. 2024. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/24-10510/3, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor, opština Kotor, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Saši Kordić iz Kotora, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi koje aktivnosti su planirane na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da nosioca projekta treba obavezati da, kada jasno odredi planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTORAGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GOREIV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

Drž. št.	Sl. list CG	Redni broj	Prilog	Vrijednost



Crna Gora 06-333/24-10510/5
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne
poslove i saobraćaj

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

UP/I Br: 1606-341/24-2751

Kotor, 08.10.2024.godine

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

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

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



Ministarstvo prostornog planiranja i
urbanizma i državne imovine

08: 11. 2024	
06-332/24-	10510/9

Broj: UP/I-05-1049/2024-3
Datum: 28.10.2024. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine, br. 06-332/24-10510/7 od 02.10.2024. godine, dostavljenog 09.10.2024. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1019/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju novog objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parc. br. 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju novih objekata mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parc. br. 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja zatečenih vrijednosti predmetnog prostora, ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice postojećih autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
3. Predvidjeti postavljanje više objekata tradicionalnih gabarita umjesto jednog, koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
4. Proporcije i međusobne odnose volumena, rješenje krova, odnose puno - prazno na fasadama objekata, planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu (elemente interpretirati, a ne kopirati). Navedeno mora biti zasnovano na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
5. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga preko betonskih i/ili zidova ozidanih savremenim materijalima), već

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: *mjere I – autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*

MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM

- *Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima*
- *Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)*
- *Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata.*
- *Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate.*
- *Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.*
- *Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale*
- *Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.).*
- *U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i pogušćavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica.*
- *Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.*
- *Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.*

Shodno gore navedenom, utvrđeno je da **nije potrebna** izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju novog objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine kat.parc. br. 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

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



CRNA GORA
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj: 02/1-348/24-2448/2
Podgorica, 21-10-2024

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijenc:	30.10.2024			
Org. jed.	Redni broj	Prilog		
06	333/24	10510	18	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Gospođa Marina Izgarević Pavićević, Državna sekretarka

Predmet: Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata na kat. parcelama br. 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, Opština Kotor

Veza: Vaš dopis broj 06-333/24-10510/9 od 02.10.2024. godine

Poštovana gospođo Izgarević Pavićević,

U vezi sa Vašim dopisom broj 06-333/24-10510/9 od 02.10.2024. godine (zavedenim u Agenciji za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 02/1-348/24-2448/1 od 11.10.2024. godine), po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za potrebe izgradnje objekta na kat. parcelama br. 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, Opština Kotor, obavještavamo Vas da se navedeni prostor nalazi u zoni prilazne površine za prag 32 poletno-sletne staze Aerodroma Tivat, koja je uspostavljena radi kontrole postavljanja/izgradnje objekata.

Imajući u vidu udaljenost navedene lokacije od praga 32 poletno-sletne staze Aerodroma Tivat, a uzimajući u obzir da je planskim dokumentom za objekte u ovoj zoni definisana maksimalna spratnost P+2 (što je i navedeno u predlogu UT uslova – tačka 7.2), obavještavamo Vas da iz domena vazdušnog saobraćaja **nije potrebno** definisati uslove koji bi bili sastavni dio konačnih UT uslova za navedene parcele.

S poštovanjem,

DIREKTOR
Ivan Ščekić



Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

JOSIPA BROZA TITA 88
81000 PODGORICA, CRNA GORA
www.caa.me

TEL: +382 20 625 507
FAX: +382 20 625 517
E-MAIL: acv@caa.me



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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prilijeno:				
Org. jed.	Jed. sa zbir.	Redni broj	Pri. og.	Vrijednost

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

Br: 1604-319/24-2750

Kotor, 09.10.2024.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 **Kordić Saše** za gradnju objekta na kat par **478,479,482,483,484 K.O.Pobrdje**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **478,49,482,483,484 K.O.Pobrdje** 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. 1604-319/24-2750** od 08.10.2024. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **478,479,482,483,484 K.O.Pobrdje** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine UP/I 06-333/24-10510/6** od 02.10.2024 . 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

Budisav Vasicić





“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: 4191/1

Kotor: 15.10.2024

Na osnovu priloženog nacрта urbanističko – tehničkih uslova br: 06-333/24-10510/5 od 02.10.2024. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 4093 od 08.10.2024. god.) izdat od strane “Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele 478, 479, 482, 483 i 484 KO Pobrđe, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja je sa izvorišta Simiš.
2. U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije). Zbog toga je neophodno predvidjeti interni rezervoar za sopstvene potrebe sa sistemom za povišenje pritiska koji će obezbijediti dovoljnu zalihu vode. Ukoliko se predviđa hidrantska mreža i/ili sprinkler sistem za objekat, potrebno je predvidjeti rezervoar sa pumpnim postrojenjem za potrebe istih. Navedeni rezervoari i uređaji za povećanje pritiska predstavljaju interne instalacije. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internim rezervoarima.
3. Objekti na predmetnim parcelama već imaju vodovodni priključak. Novim projektom je potrebno objediniti sve priključke, a na granici predmetne parcele projektovati glavni vodomjerni šaht sa glavnim vodomjerima.
4. Zbog nedovoljnih količina vode u izvorištu u ljetnjem periodu za sada je moguće obezbijediti priključak do OD25(3/4”).
Ukoliko ovaj priključni vod ne zadovoljava porebe, kao i u slučaju restrikcije, dodatne količine vode investitor, odnosno korisnik objekta je dužan nabaviti o svom trošku i to treba da bude navedeno u projektu.
Ukoliko je projektom predviđena potreba za većim vodovodnim priključkom, isti će se moći obezbijediti nakon izgradnje vodovodnog sistema na ovom području i povezivanja na regionalni vodovod, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanju i održavanju ovom Preduzeću.
5. 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 postavlja na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
6. 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.
7. 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.
8. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).



“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

9. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
10. Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću treba 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.
11. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

12. 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.
13. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosfenske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
14. 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

15. 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.
16. 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.
17. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
18. Projektne tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čvor Feodora
Čvor Feodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velenir
Dragić Velenir



Izvršni Direktor

Marković Đuro
Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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