



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA KOTOR**  
**Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo**  
**i stambeno-komunalne poslove**

**JEDNOGODIŠNJI IZVJEŠTAJ**  
*o stanju uređenja prostora za 2009.godinu*

Na osnovu čl.15. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Crne Gore br.51/08) utvrđena je obaveza nadležnog organa lokalne uprave da za potrebe Skupštine, jednom godišnje, sačini Izvještaj o stanju uređenja prostora.

Ovaj Izvještaj sadrži analizu sprovođenja planskih dokumenata, ocjenu sprovedenih mjera i njihov uticaj na upravljanje prostorom, ocjenu zaštite prostora, podatke o izgrađenim objektima, uključujući tu i objekte koji su izgrađeni suprotno Zakonu, kao i ocjenu o iskazanim potrebama korisnika prostora.

## **I ANALIZA SPROVOĐENJA PLANSKIH DOKUMENATA**

Detaljna analiza urbanističkih planova ukazuje na činjenicu da je najveće interesovanje korisnika prostora usmjereno ka stambenoj izgradnji, koja je uglavnom i ostvarena. Postoje izvjesna odstupanja u pogledu sekundarnih saobraćajnica, kao i sekundarne i tercijarne mreže kanizacionog sistema, međutim cjeloukupna infrastruktura se realizuje u skladu sa planovima.

Ukoliko obratimo pažnju na svaki plan pojedinačno, može se primjetiti da je DUP Dobrote dobrim djelom realizovan. Zbog povećanog interesovanja za individualnom, kolektivnom i turističkom izgradnjom, kao i neki drugi sadržaji koji nisu realizovani na području DUP-a Dobrote, u toku je izrada izmjena i dopuna GUP-a Kotora za područje Dobrote, kao i DUP-a Dobrote.

Po usvajanju DUP-a Škaljari, u maju 2008.godine, značajan dio usvojenog Plana je realizovan. S obzirom na veliko interesovanje koje vlada za individualnom i kolektivnom izgradnjom, ali i za nekim drugim sadržajima na području DUP-a Škaljari, u toku je izrada Izmjena i dopuna GUP-a Kotor za ovo područje. Jako je važno naglasiti da je donijeta Odluka o pristupanju izradi UP poslovno-stambene zone Škaljari, a sve u cilju zadovoljenja potreba građana za poslovnim sadržajima.

Prema starom DUP-u Lastve Grbaljske, Radanovića i Bigove, koji su usvojeni u periodu 1980/83 godine uglavnom su predviđeni i realizovani individualni stambeni objekti sa oko 80% .

U julu mjesecu 2005.godine usvojeni su DUP Risna i Lastve Grbaljske, čija je realizacija započeta. Realizacija prema DUP Risna započeta je u sferi stambene izgradnje, kao i turistički kompleks »Banja«, a zbog povećanog interesovanja za stambenom izgradnjom, kao i za turističkim kompleksima, donijeta je Odluka za izradu izmjena i dopuna DUP-a Risan, koja je trenutno u toku. Prema DUP Lastve uglavnom se realizuju poslovni objekti – skladišta uz magistralni put Kotor-Budva i započeta realizacija stambenih objekata .

Postojeći Detaljni urbanistički plan Bigove, koji je svojevremeno djelimično usvojen bez zone centralnih sadržaja u većem djelu je realizovan – stambena izgradnja. Protekli period primjene i sprovođenja Plana, naročito ekspanzivne investitorske aktivnosti u poslednjih nekoliko godina, rezultirale su sprovođenjem planskog dokumenta u visokom procentu i neodložno nametnule potrebu izrade novog DUP-a. Izradom novog Plana rješice se pitanje adekvatnog korišćenja ovog prostora, kao i mogućnost prenošenja Plana u digitalnu formu. S obzirom da je Plan iz 1980.god., a da je PPO-om Kotor predviđena izrada novog Plana u širem obuhvatu, to je iz ovih razloga donijeta Odluka o izradi DUP-a Bigove, čija je izrada u toku.

Za postojeće Detaljne urbanističke planove Mula, Prčanja, Stoliva, Strp-Lipci, Donji Orahovac i Dražin Vrt, iako su novijeg datuma mogu se iznijeti slične konstatacije kao i za prethodno nabrojane planove, to jest veći procenat realizacije individualne stambene izgradnje i turističkih sadržaja, a zanemarljiva realizacija ostalih sadržaja, zbog čega je i donijeta Odluka o izmjenama DUP-a Donji Orahovac i Dražin Vrt, kao i Odluka o izradi DUP-a Stoliv, Odluka o izradi DUP-a Prčanj, Odluka o izradi LSL Glavati-Prčanj.

Što se tiče realizacije DUP-a Radanovića, kako po pitanju izgradnje centralnih sadržaja, tako i po pitanju kolektivne stambene izgradnje, gdje je DUP-om predviđen administrativni centar, Dom zdravlja, sportski tereni, omladinsko naselje, kolektivno stanovanje, kao i veliki broj stambenih objekata, može se konstatovati da centralni sadržaji nisu realizovani, niti postoji interesovanje za iste, kao ni kolektivna stambena izgradnja, a predviđena stambena izgradnja realizovana je za cca 60% od predviđenih stambenih objekata. Treba napomenuti nedostatak interesovanja za izgradnju na predviđenim lokacijama, ali i interesovanje za gradnju poslovnih objekata (skladišta, servisa, salona namještaja i automobila i sl.), kao i proizvodnih pogona uz magistralni put Kotor-Budva, na lokacijama koje planom nisu predviđene za tu namjenu, tako da je u toku izrada Predloga izmjena i dopuna PPO Kotor za područje Grblja, kao i Predloga LSL Grbalj1 i Grbalj 2, a u izradi je i novi DUP Radanovići.

UP Industrijska zona ostvaren je u procentu od cca 75%. S obzirom da je u protekloj godini postojalo veliko interesovanje za izgradnju poslovno-

proizvodnih objekata, na taj način stiču se uslovi da se UP Industrijske zone privede namjeni. Važećim UP Industrijske zone predviđeno je područje kao rezervna industrijska zona, te je za sledeći planski period predviđena izrada izmjena i dopuna UP Industrijske zone u proširenom obuhvatu.

Što se tiče područja Kavča, Kostanjice, Morinja i Vrmca, kao i planskih dokumenta za ova područja, njihova realizacija je tek počela, jer su usvojeni krajem 2008., tj u 2009.godini.

Za DUP Stoliva, izmjenu i dopunu PPO-a za područje Grblja, kao i LSL Grbalj 1 i LSL Grbalj 2, čije su Odluke o pristupanju izradi donijete u prethodnom periodu, očekujemo da će Odluke o donošenju planskih dokumenata biti usvojene na skupštini krajem decembra 2009.godine.

Lokacije na području »Jugooceanije«, hotelskog kompleksa »Fjord« i marine, kao i područje URC-Benovo, detaljno su razrađene kroz Državne studije lokacije »Sektor 15« i »Sektor 16«.Shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata, postupak na izradi ovih planova spada u nadležnost državnih organa uprave.

## **II OCJENA SPROVEDENIH MJERA I NJIHOV UTICAJ NA UPRAVLJANJE PROSTOROM**

U izradi urbanističke planske dokumentacije, prioriteti su dati započetim postupcima, odnosno planovima čija je izrada u toku.Poseban prioritet daje se Prostornom planu opštine Kotor tj. Prostorno-urbanističkom planu opštine Kotor.

Dinamika donošenja planske dokumentacije u Jednogodišnjem Programu je data kvartalno, sa napomenom da u izradi planske dokumentacije učestvuje više subjekata na čije ažuriranje ne može uticati lokalna uprava, tako da se ista mora smatrati orjentacionom.

Dinamika izrade PUP-a Kotor uskladiće se sa dinamikom, koju će kao obavezu dostaviti obrađivač uz ponudu za izradu ovih planskih dokumenata, a procjena je da će izrada Studija koje su potrebne za izradu ovih planskih dokumenata, kao i sama izrada ovih planova trajati duži vremenski period.

Zakonska procedura izrade planske dokumentacije podrazumjeva Mišljenja javnih preduzeća i nadležnih Ministarstava, koja u velikoj mjeri mogu da uspore postupak izrade planova, a samim tim prolongiraju predviđene rokove za izradu planske dokumentacije.

## **III OCJENA ZAŠTITE VRIJEDNOSTI PROSTORA I OKOLINE**

Planiranjem i uređenjem prostora obezbjeđuju se uslovi zaštite, unapređenja, korišćenja i upravljanja prostora, kao posebno vrijednog kulturnog

i prirodnog bogatstva. Planskim dokumentom određuje se odgovarajuća organizacija, korišćenje i namjena prostora.

Obzirom da je područje Kotora od izuzetne kulturne i prirodne vrijednosti, kao i da je pod zaštitom UNESCO-a, kao dio područja Svjetske baštine, u svim fazama izrade Planova aktivno je uključen Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture, kao i Ministarstvo kulture i medija. Takođe, Zakon predviđa uključivanje Zavoda prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju i izgradnju objekata koji su u području pod zaštitom.

Naročito je značajno navesti i stupanje na snagu Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list RCG br.80/05), koji predviđa obavezu izrade Elaborata o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu za sve planove čija Odluka o izradi bude donijeta nakon 01. januara 2008.godine.

### **III PODACI O IZGRAĐENIM OBJEKTIMA UKLJUČUJUĆI I OBJEKTE KOJI SU IZGRAĐENI SUPROTNO ZAKONU**

#### **GRAĐEVINSKE DOZVOLE IZDATE U 2009. GODINI**

##### **DUP DOBROTA (KO Dobrota I)**

- građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata	25 obj.	pov.6387,81 m2
- građevinske dozvole za izgradnju stambeno - poslovnih objekata	3 obj.	pov. 329,23 m2
- građevinske dozvole za izgradnju garaže i pomoćnih objekata	6 obj.	
- građevinska dozvola za izgradnju mosta	1	
- građevinska dozvola za potrebe Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora	3	
- građevinske dozvole za ostale radove (postavljanje ograde, uređenja terena )	2	

##### **UP STARI GRAD (KO Kotor II)**

- građevinska dozvola za rekonstrukciju stambenog poslovnog objekta	3 obj.	
- -//- -//- za pripremne i prethodne radove	3	

##### **DUP ŠKALJARI (KO Škaljari)**

- građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata	8 obj.	pov.2560,71 m2
- građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovnih objekata	3 obj.	pov. 477,33 m2

### **DUP MUO (KO Muo)**

- građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata 8 obj. pov.1773,11 m2

### **DUP RISAN (KO Risan I)**

- građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata 8 obj. pov.2202,78 m2

- građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovnih objekata 1 obj. pov. 179,23 m2

- građevinske dozvole za izgradnju bio-prečišćivača 1

- građevinska dozvola za izgradnju trafostanice 1

- građevinska dozvola za postavljanje telekomunikacione pristupne infrastrukture 1

- građevinska dozvola za ostale radove 1

### **DUP MORINJ (KO Morinj)**

- građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata 2 obj. pov.368,35 m2

### **DUP KAVAČ (KO Kavač)**

- građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata 1 obj. pov.212,57 m2

### **DUP PRČANJ (KO Prčanj)**

- građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata 14 obj. pov.3538,28 m2

- građevinske dozvole za izgradnju pomoćnog objekta 1 obj.

- građevinske dozvole za izgradnju trafostanice 1

### **DUP STOLIV (KO Stoliv I)**

- građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata 4 obj. pov.1245,88 m2

### **DUP DONJI ORAHOVAC I DRAŽIN VRT (KO Orahovac)**

- građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata 4 obj. pov.577,68 m2

- građevinske dozvole za izgradnju trafostanice 1 obj.

- građevinska dozvola za izgradnju magistralnog cjevovoda 1

## **KO PERAST**

- građevinske dozvole za sanaciju i rekonstrukciju 2 obj.
- građevinska dozvola za izgradnju javne rasvjete 1

## **DUP KOSTANJICA (KO Kostanjica)**

- građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekata 1 obj. pov.160,20 m2

## **DUP RADANOVIĆI (KO Sutvara)**

- građevinska dozvola za izgradnju poslovnog objekata 1 obj. pov.193,71 m2

## **DUP INDUSTRIJSKA ZONA (KO Privredna zona)**

- građevinska dozvola za izgradnju poslovnog objekata 1 obj. pov.604,51 m2

## **DUP BIGOVO (KO Glavatičići )i (KO Lješevići)**

- građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekata 4 obj. pov.1077,40 m2

## **DUP LASTVA GRBALJSKA (KO Lastva Grbaljska)**

- građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekata 5 obj. pov.2265,33 m2
- građevinska dozvola za izgradnju bazena 1

## **PPO KOTOR (KO Vranovići)**

- građevinska dozvola za izgradnju privremenog objekata 2 obj. pov.1239,21 m2

## **PPO KOTOR ( KO Ledenice Donje)**

- građevinska dozvola za izgradnju bazne stanice GSM mreže 1

## **V OCJENA O ISKAZANIM POTREBAMA KORISNIKA PROSTORA**

Potreba za izradom planskih rješenja iskazuje se kroz potrebe pojedinačnih vlasnika i korisnika prostora, te se planiranje mora usklađivati i u tom smislu.

Zahtjevi zainteresovanih korisnika prostora uglavnom se odnose na potrebu izgradnje turističkih kapaciteta i stambenih objekata.

Nadležnom Sekretarijatu podnijeti su zahtjevi za izmjenu sledećih planova: DUP-a Mula (103), DUP-a Radanovića (78), DUP-a Prčanja (192), DUP-a, DUP-a Strp-Lipci (17), DUP-a Orahovca (129), DUP Risna (149), UP Perast (46), UP Škaljari (4), Krimovice (12), kao i za izradu planova na području Donjeg Grblja (priobalno područje), pa se između ostalog i iz tog razloga, nakon ocjene o opravdanosti pristupilo izradi pojedinih planova.

Zahtjevi korisnika prostora na lokalitetu URC-Slavija, lokacija »Jugooceanije« i hotela »Fjord«, radi izgradnje novih hotelskih kapaciteta, razmatraće se kroz izradu državnih Studija lokacije u okviru PPPN Morskog dobra. U tom smislu, shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata, postupak na izradi studija lokacija su u nadležnosti državnih organa uprave.

**Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i  
stambeno-komunalne poslove**

Kotor, decembar 2009.