


URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i Uređenje prostora</p> <p>Broj, 03-333/22-19690</p> <p>Kotor, 13.12.2023.g.</p>	
2.	<p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22), podnijetog zahtjeva Cuca Marka izdaje:</p>	
3.	<p>URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE</p> <p>za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za rekonstrukciju postojećeg objekata i izgradnju novog objekta stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 579/1, 579/3 i dio kat.parc. 581/4 KO Škaljari I, u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) - PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" – br.95/20).</p>	
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>CUCA MARKO</p>
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Uvidom u LN br. 804 utvrđeno je sljedeće: -kat. parc. 579/1 KO Škaljarij I je evidentiran objekat br.1 – porodična stambena zgrada, spratnosti P, površine (gabarit) od 96 m²; Uvidom u LN br. 500 utvrđeno je sljedeće: -kat. parc. 579/3 KO Škaljari I se vodi kao dvorište u površini od 54 m² Uvidom u LN br. 1044 utvrđeno je sljedeće: -kat. parc. 581/4 KO Škaljari I se vodi kao voćnjak 2. klase u površini od 151 m²; -kat. parc. 581/4 KO Škaljari I se vodi kao livada 3. klase u površini od 1018 m²; <b style="text-align: right;">Ukupno: P= 1319 m²</p>	
7.	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>Namjena predmetne lokacije po PUP-u je: dijelom stanovanje (S), a dijelom površine za pejzažno uređenje (PU), u odmaku od 100 - 1000 m, van cezure.</p> <p>Stanovanje (S) – čini kat.parc. 579/1, 579/3 i dio kat.parc. 581/4 KO Škaljarij I, površine P= cca 896 m²; Za sve postojeće objekte, a u skladu sa ovim Planom omogućava se rekonstrukcija objekta/objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu, kao i definisanim parametrima ovog Plana.</p> <p>Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene</p>	

isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj **urbanističkoj jedinici** /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.

Na novoplaniranim površinama za stanovanje (**S**) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (**SMG**).

Za namjenu stanovanje, odnosno (**SMG**) u tekstualnom dijelu plana "**urbanistički pokazatelji**" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve.

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještaju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.

Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodoskoci, sjenici i sl.).

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

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

Površine za pejzažno uređenje (PU) - čini dio kat.parc. 581/4 KO Škaljarij I, površine P= cca 423 m²;

7.2. **Pravila parcelacije**

Predmetnu lokaciju čini **kat.parc. 579/1, 579/3 i dio kat.parc. 581/4 KO Škaljarij I, površine P= cca 896 m²;**

Čl.53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) definisana je lokacija za građenje:

"Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko - tehničkim uslovima, smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu urbanističko - tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."

Urbanistički indeksi za namjenu stanovanje:

- **indeks zauzetosti 0.35 : P= 313.6 m²**

- **indeks izgrađenosti 1 : P= 896 m²**

-Na kat.parc. 579/1 KO Škaljari I postoji objekat br.1 površine (gabarit) od 96 m², spratnosti P

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25% - 30%.

Vertikalni gabarit

Dozvoljena spratnost je **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.

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.

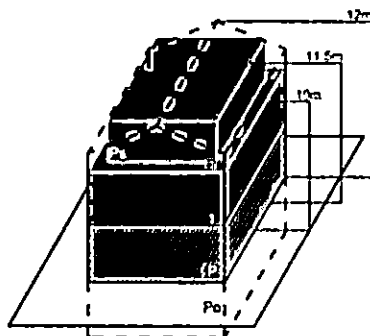
Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

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

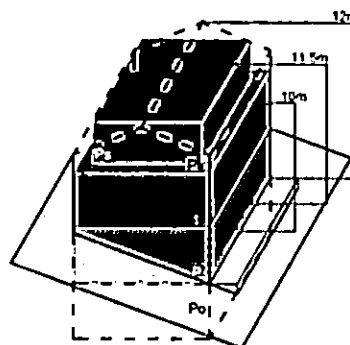
Gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

P+1+Pk

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



Objekat na terenu nagiba do 35'
Ps - max. 80% etaža ispod



Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena 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 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

PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24 m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

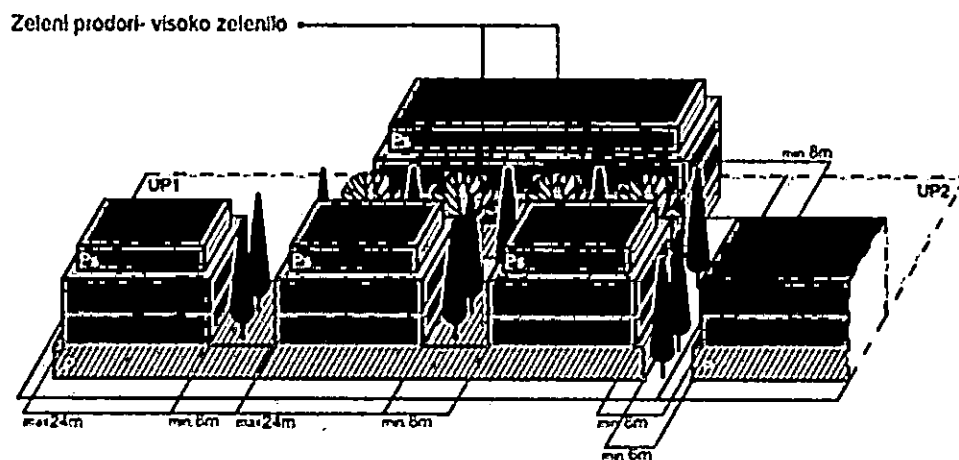
Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

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

Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m.

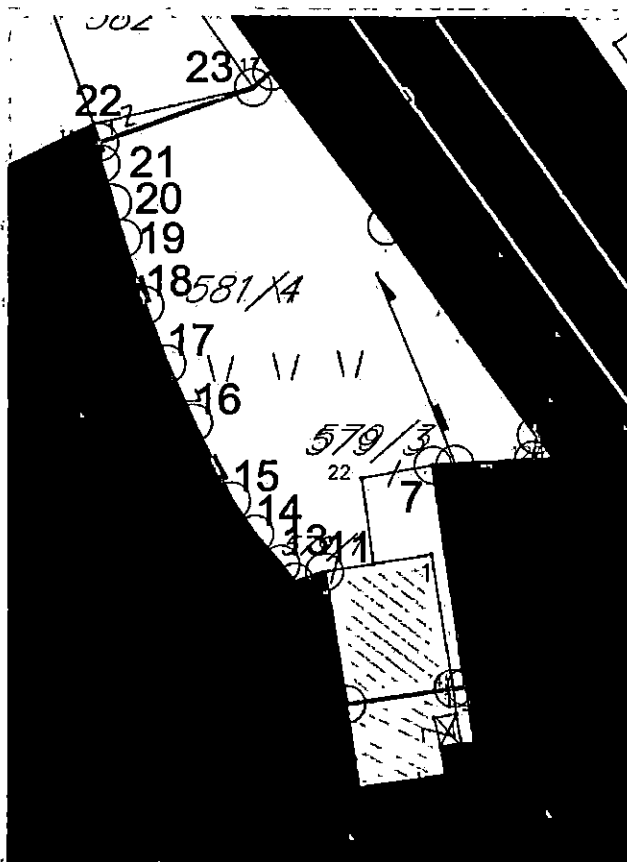
Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmahnute kaskade.

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



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

Koordinate predmetne lokacije:



taka	U	H
1	6563101.62	4697296.2
2	6563110.95	4697283.78
3	6563123.09	4697267.06
4	6563124.6	4697265.12
5	6563122.87	4697265.03
6	6563116.53	4697264.68
7	6563114.73	4697264.58
8	6563117.43	4697246.85
9	6563116.42	4697246.7
10	6563107.77	4697245.41
11	6563105.96	4697256.01
12	6563103.56	4697255.17
13	6563102.44	4697256.59
14	6563100.32	4697259
15	6563098.45	4697261.68
16	6563095.36	4697267.95
17	6563093.19	4697272.69
18	6563091.41	4697277.38
19	6563089.62	4697282.72
20	6563088.81	4697285.52
21	6563087.86	4697288.68
22	6563087.76	4697290.43
23	6563100.15	4697294.88

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

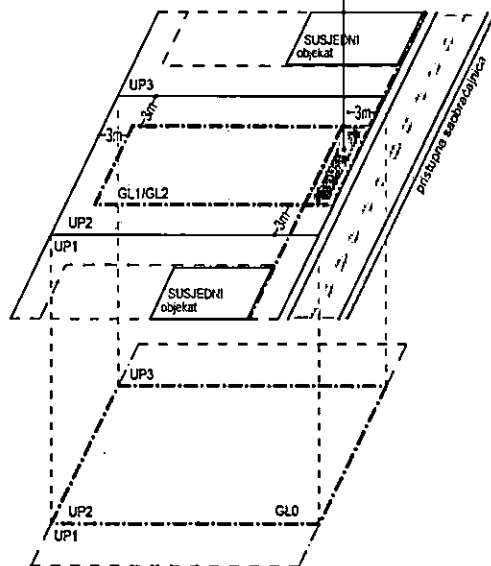
Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije pristupa se izradi elaborata parcelacije.

Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija – jedinica građevinskog zemljišta.

Shodno čl.13 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl.list CG“, br. 44/18, 43/19) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekta sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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 3 m 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 3 m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

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

U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju;

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

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

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

8.

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

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbeđivanja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. List SFRJ“ br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. 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 podzemnih voda.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

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

Zaštita od požara

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br. 30/91).

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, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br. 8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).

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

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ br. 47/13, 53/14 i 37/18) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.

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, trгови 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 podlogama raditi idejni projekat uređenja

zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

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

Zelene površine u zoni stanovanja – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m² po stanovniku.

11. **USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Sastavni dio UT uslova je Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekta i izgradnju novog objekta stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 579/1, 579/3 I dio kat.parc. 581/4 KO Škaljari I, br.UP/I-05-1116/2022-5 od 28.11.2023.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

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

“Mjere III - djelovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari

- Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu;
- Izgradnja novih objekata moguća je progušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja;
- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa;
- Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.”

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja za rekonstrukciju postojećeg objekta i izgradnju novog objekta stambene namjene na lokaciji koju čini kat.parc. 579/1, 579/3 I dio kat.parc. 581/4 KO Škaljari I, na kulturnu baštinu (HIA).

Ukoliko se prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako bi se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

12. **USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu 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 lica sa invaliditetom (“Sl. list CG” br. 48/13 i 44/15).

13. **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**

Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0 m. Pomoćni objekat ne

	smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0 m ² .
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	Predmetna lokacija se nalazi u području zone 3 – Područje slobodne gradnje za objekte sa visinom do 51.1 M M.S.L. Zabranjena izgradnja objekata čija nadmorska visina prelazi 51.1 M M.S.L.
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/

MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.

USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

17.1. Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određuje se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.

17.3. Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice (kat.parc. 1317 KO Škaljari I – javni putevi), uz uslove nadležnog organa.

17.4. Ostali infrastrukturni uslovi

Na sajtu <http://www.ekip.me/regulativa/> nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije.
Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>
Adresa web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

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

Prije izrade projektne dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG" br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog intenziteta po MSC.

Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 ("Sl.list SFRJ", br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", br.31/81, 21/88 i 52/90).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.



19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	S Kat.parc. 579/1, 579/3 I dio kat.parc. 581/4 KO Škaljari I
	Površina urbanističke parcele	površina lokacije cca 896 m²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.35
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	P= 896 m² Na parceli postoji objekat br.1 površine (gabarit) od 96 m ² , spratnosti P

Maksimalna spratnost objekata	P+1+Pk uz mogućnost formiranja podrumskih etaža
Maksimalna visinska kota objekta	Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno /podzemna etaža - garažiranje/, ili u ravni terena /otvoreno i/ili natkriveno//, a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m ²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8 pm, maksimalno 13 pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu 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.

CRAYA
GUYANA - Op.
1974

Za područje uže zone UNESCO preporučuje se sljedeći parametri za fasadno oblikovanje:

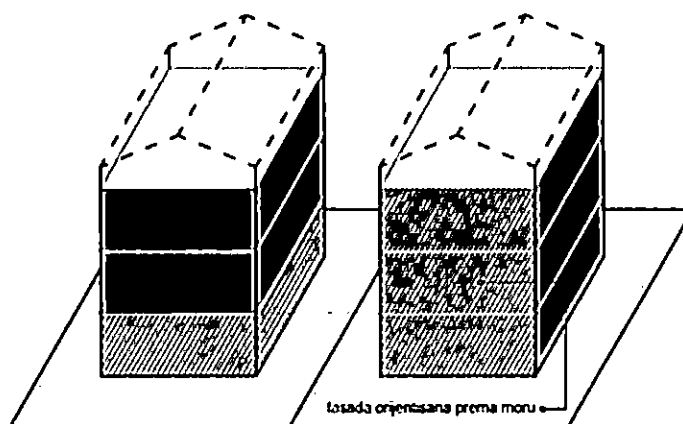
-Preporučene boje RAL

9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047

RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047

-preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonaliteta, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



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;
- 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;
- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da

CRNA
GORA
-122000000-



Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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.

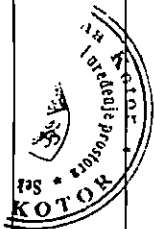
Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama 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. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

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. 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 Boka 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:





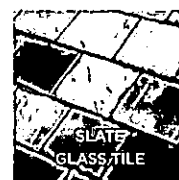
- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
 - Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.
- Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, 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 prodora toplote unutar prostorija u ljetnim mjesecima
 - Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
 - Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
 - Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
 - Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema;
 - Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, 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 prihvati svjetla.

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

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



Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske

		infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.
21.	DOSTAVLJENO:	
		<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - u spise predmeta - urbanističko - građevinskoj inspekciji - arhivi
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA I Duška Radonić dipl.ing.arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić, dipl.prav.
	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.
24.	M.P.	potpis ovlašćenog službenog lica
25.	PRILOZI	
		<ul style="list-style-type: none"> - Grafički priloz iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

NAPOMENA:

- Prije podnošenja prijave za građenje objekta potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose.
- Urbanističko – tehnički uslovi su informacija iz važećeg planskog dokumenta o uslovima građenja na određenoj lokaciji i kao takvi ne proizvode neposredno pravno dejstvo.

CR-V
GORA - 01
MAY 19 1964

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-2521/22

Datum: 11.11.2022.



Katastarska opština: ŠKALJARI I

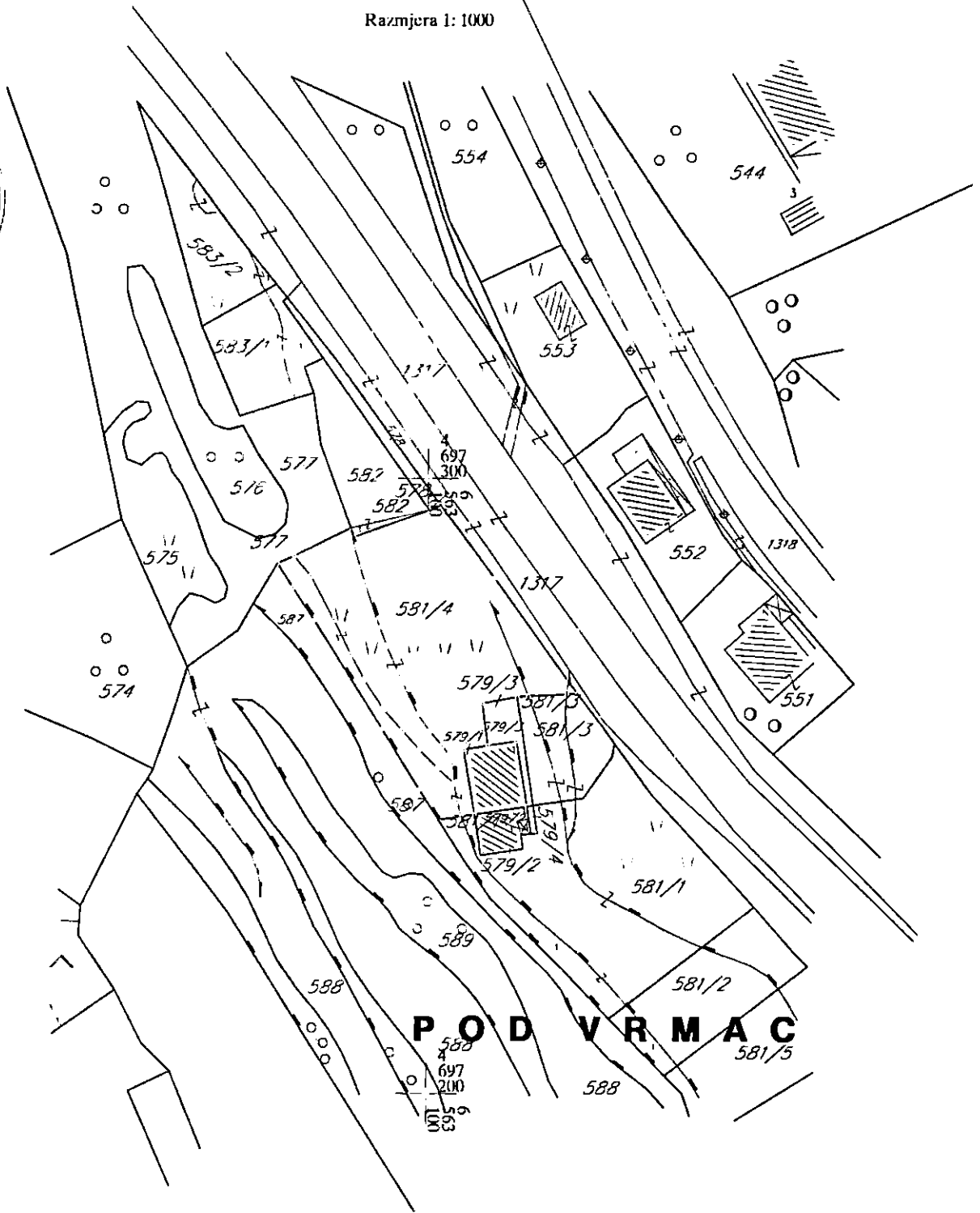
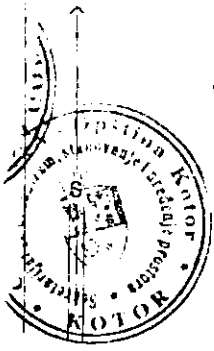
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcelle: 579/1, 581/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

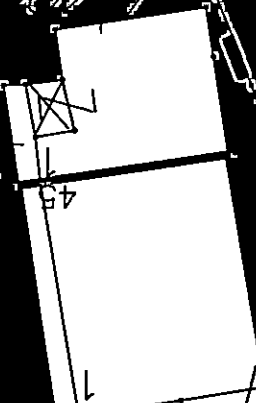
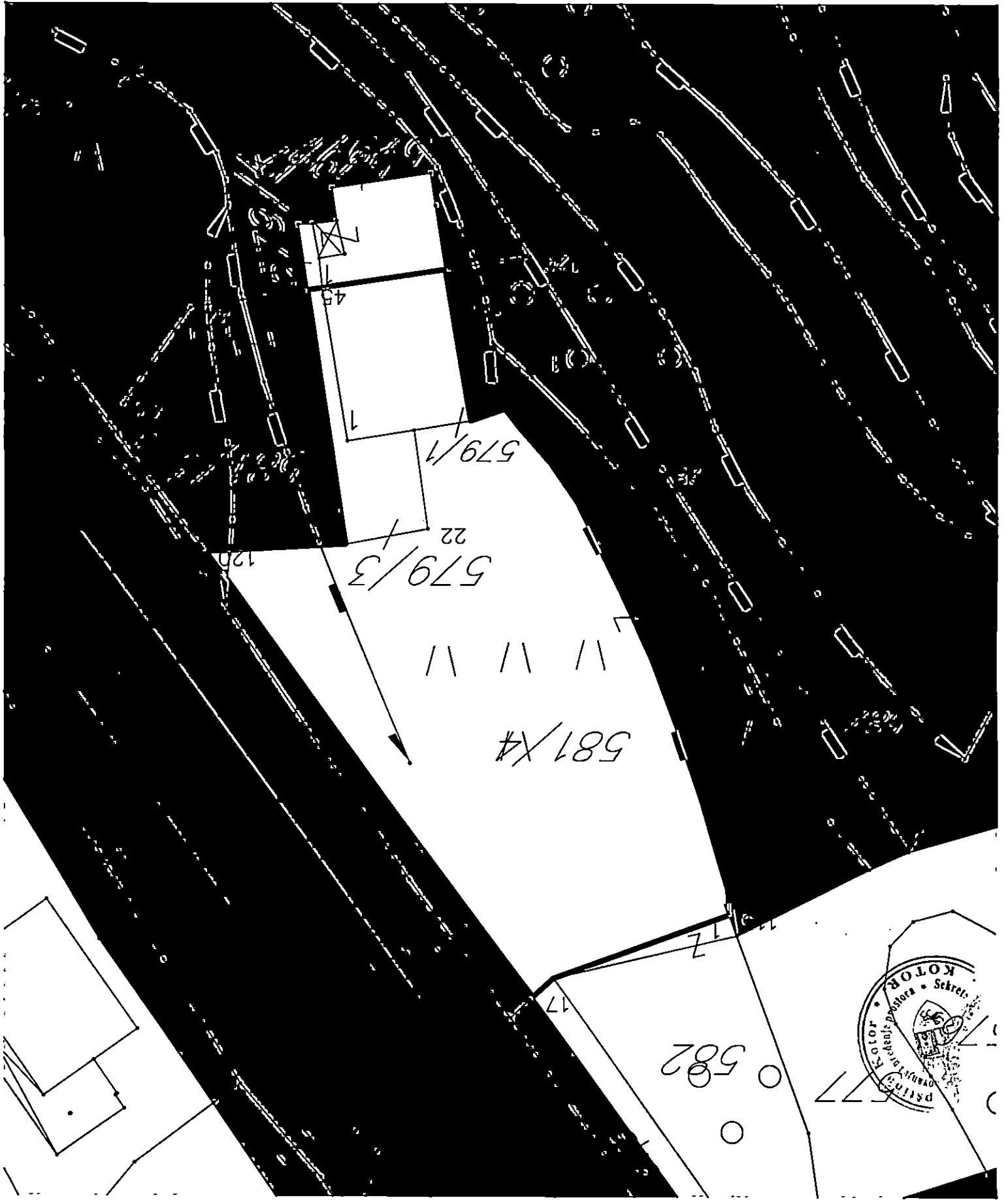


PODVRMAC

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

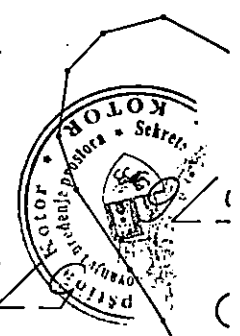




579/1

579/3

581/4



582



LEGENDA

- ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- CEZURA STROGO
- Ⓢ POVRŠINE ZA STANOVANJE
- Ⓞ POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- Ⓣ POVRŠINE ZA TURIZAM
- ⓂⓃ POVRŠINE MJEŠOVIČE NAMJENE
- ⓈⓃ ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
- Ⓚ POVRŠINE ZA KULTURU
- ⓈⓈ POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- ⓈⓇ POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- Ⓢ POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- Ⓟ POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- Ⓟ POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- Ⓞ POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- Ⓢ POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- ⓈⓅ POVRŠINE ZA GROBLJA
- ⓇⓃ POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- ⓇⓀ POVRŠINE KOPNENIH VODA
- ⓇⓄ POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- Ⓡ LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- Ⓟ PARKING
- Ⓡ GARAŽA
- PLOVNI PUT
- Ⓡ MEDJUNARODNA LUKA
- Ⓡ LOKALANA LUKA
- Ⓡ MARINA
- Ⓡ SIDRIŠTE
- Ⓡ KRUZER TERMINAL
- Ⓡ SVJETIONIK
- Ⓡ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKE POSTE I UZGAJALISTA

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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



CRNA
GORA
1918



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Obrađivač:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE

IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora

Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer:

„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081

Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

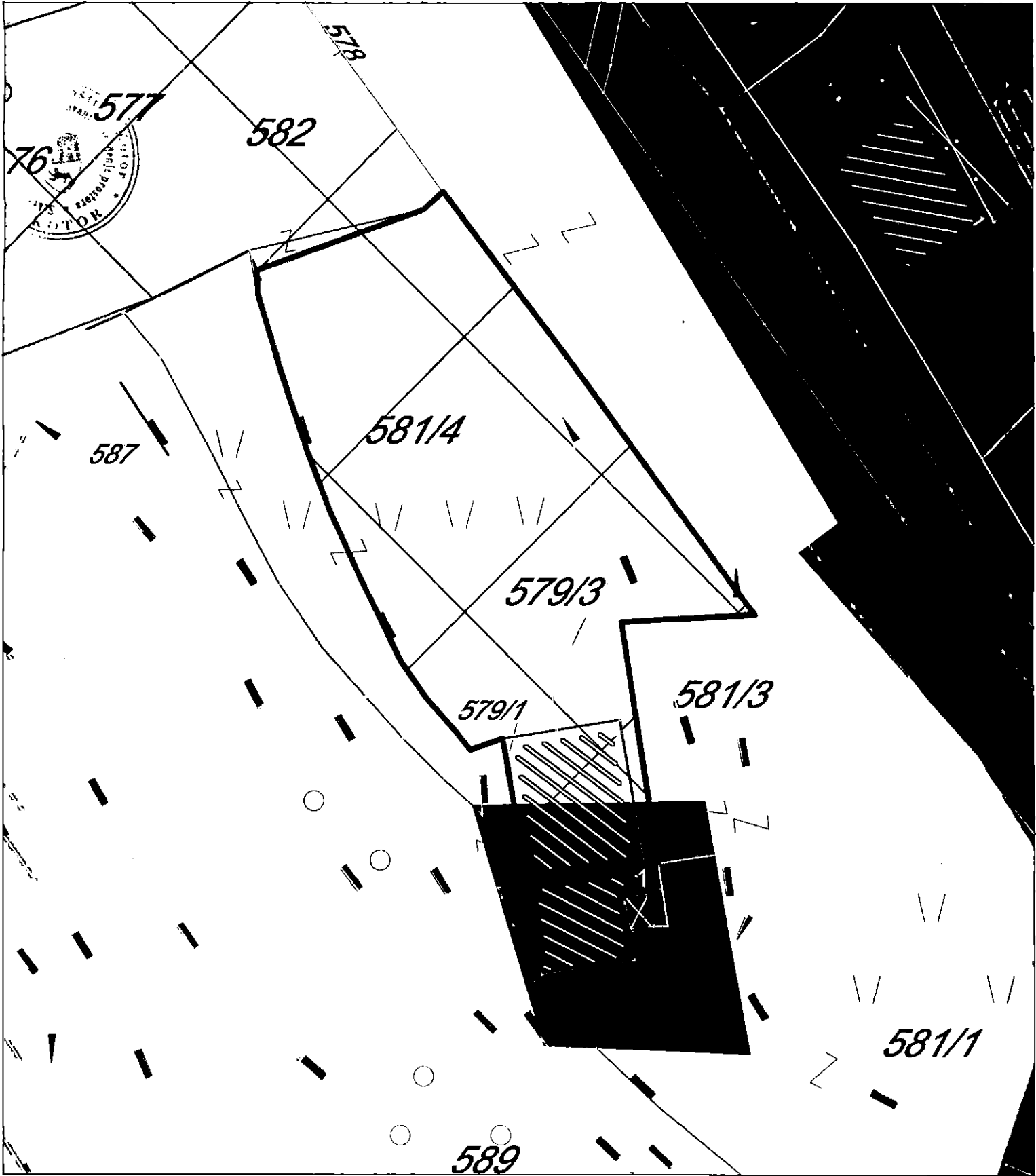
Prilog:

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
PLAN NAMJENE POVRŠINA -
PLANSKA JEDINICA ŠKALJARI

"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020.

Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.

Razmjera: **1:2500** Broj priloga: **10a3**





LEGENDA

- GRADJEVINSKO ZEMLIŠTE
- PLOŠTE ZA TURIZAM
- PLOŠTE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- PLOŠTE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- PLOŠTE ZA GROBLJA
- PLOŠTE ZA OBRADU, SANAČUJU I BLAGOŠTENJE OTPADA
- PLOŠTE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH BLAGOVINA I PLOŠTE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

MJERE - LEGENDA

- Mjere I - Istorijski gradovi
 - Mjere II - Istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu
 - Mjere III - Djelovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom
 - Mjere IV - Kultivisana obradiva tmanja u okviru Istorijskih naselja
 - Mjere V - Prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine
- ● ● ● Granica Opštine Kotor
- Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Svjetska baština)
- Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Bafer zona)



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



<p>Naručilac:</p> <p style="text-align: center;">VLADA CRNE GORE</p>	<p>Obradivač:</p> <p style="text-align: center;">MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>88 Podgorica (opština) 11, 81000 Podgorica, Crna Gora</small></p>
<p>Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cev. Dot. Arh. Mladen Krekić</p> <p>Ovo planske dokumentacije</p> <p style="text-align: center;">URBANIZAM</p>	<p>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</p>
<p>Prilog: Područje Kotora - mjera zaštite - prekop sa planiranim građevinskim postrojenjima</p>	<p>„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.</p> <p>Razmjera 1:25000 Broj priloga 08b1</p>



Crna Gora

CRNA GORA

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Gradanski biro opštine Kotor

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

Područna jedinica Kotor

Prilježeno: 06.12.2023				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednos
03-333	/	19690		

mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-1116/2022-5

28. novembar 2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-19690 od 12.04.2023. godine, dostavljenog 12.04.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1116/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene rekonstrukcije postojećeg objekata i izgradnje novog objekta stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 579/1, 579/3 i dio kat.parc. 581/4 KO Škaljari I, u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) - PUP-a Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekata i izgradnju novog objekta stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 579/1, 579/3 i dio kat.parc. 581/4 KO Škaljari I, u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) - PUP-a Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskih djelova naselja duž obale Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Osnovne arhitektonske karakteristike rekonstrukcije postojećeg i novog objekta treba da odgovaraju karakteristikama tradicionalne arhitekture u pogledu volumena, oblikovanje (raspored i veličine) otvora i balkona na fasadama, jednostavne i nenametljive formom;
3. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga na savremenu konstrukciju), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).
4. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (boja kamena, siva i sl), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
5. U okviru uređenja terena, predvidjeti maksimalno očuvanje konfiguracije terena, postojećeg zelenog pojasa i razvijenih stabala uz samu saobraćajnicu. Takođe predvidjeti formiranje koncentracija visokog rastinja na svim slobodnim površinama predmetne lokacije, (voditi računa o kompatibilnosti novoplaniranog rastinja sa zatečenim zelenilom).

II

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

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

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



O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-19690 od 12.04.2023. godine, dostavljenog 12.04.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1116/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene rekonstrukcije postojećeg objekata i izgradnje novog objekta stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 579/1, 579/3 i dio kat.parc. 581/4 KO Škaljari I, u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) - PUP-a Opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru moguća je rekonstrukcija postojećeg i izgradnja novog stambenog objekata spratnosti P+1+Pk do maksimalne BRGP - P=896m²;

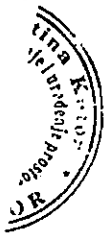
Predmetna lokacija nalazi se u zapadnom dijelu katastarske opštine Škaljari I, uz stari put za Trojicu i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Predmetna lokacija, Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, prepoznata je kao dio Prirodno očuvanog pejzaža u granicama Svjetske baštine.

Okolni prostor sa sjeveroistočne strane, predmetne lokacije, izgrađen stambenim objektima različitih gabarita i arhitektonskih izraza, a na samoj lokaciji već se nalazi savremeni prizemni objekat 96m² u osnovi, do kojeg je izgrađen prilaz od puta Kotor - Trojica. Shodno **zatečenom stanju**, kao i planiranim intervencijama na predmetnom prostoru moguće je predvidjeti rekonstrukciju postojećeg i izgradnju novog individualnog stambenog objekta koji će predstavljati pugušćavanje postojećeg izgrađenog tkiva. Takođe je konstatovano da se planskim dokumentom ne predviđa izgradnja većeg broja novih objekata (cca 1 do maksimalno 2 stambena objekta) u neposrednoj okolini predmetne lokacije, tako da kumulativni uticaj novih objekata u neće imati negativni uticaj na Izuzetnu univerzalnu vrijednost.

Shodno gore navedenom, kao i zatečenom stanju na terenu za predmetnu lokaciju odgovaraju sljedeće mjere definisane Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor:

MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM

- *Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu;*
- *Izgradnja novih objekata moguća je pugušćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja;*
- *Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa;*
- *Ograničiti visinu novih objekata na maksimalno tri vidljive etaže*
- *Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom,*



i sl. ne odgovaraju kriterijunima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za rekonstrukciju postojećeg objekata i izgradnju novog objekta stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 579/1, 579/3 i dio kat.parc. 581/4 KO Škaljari I, u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) - PUP-a Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje predmetnih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekata i izgradnje novog objekta stambene namjene, na lokaciji koju čini kat.parc. 579/1, 579/3 i dio kat.parc. 581/4 KO Škaljari I, u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) - PUP-a Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanja predmetnih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradila:

Sofija Hajrizaj, dipl. ing. arh.







“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: 6659/1

Kotor: 22. 12. 23

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/22-19690 od 13.12.2023. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 6547 od 18.12.2023. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora” Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta i izgradnju novog objekta stambene namjene, na lokaciji koju čine kat.parc. 579/1, 579/3 i dio 581/4 KO Škaljari I, u zahvatu GUR-a i PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG”, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 1.5 bar.
U ljetnjem periodu zbog velike potrošnje vode i visoke kote predmetne parcele može doći do prekida u vodosnabdijevanju te je neophodno predvidjeti rezervoar za sopstvene potrebe sa sistemom za povišenje pritiska koji će obezbijediti dovoljnu zalihu vode. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u navedenom rezervoaru.
2. Postojeći objekat ima vodovodni priključak. Za planirani objekat za sada se može obezbijediti privremeni priključak prečnika OD25. (3/4") na vodovodni cjevovod koji je orijentaciono prikazan na skici u prilogu.
3. 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.
4. 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, osim ako sanitarni i protivpožarni vodomjeri nijesu istih dimenzija. U tom slučaju dovoljan je jedan zajednički vodomjer.
5. 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.
6. Na priključku, posle vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
7. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do predmetne parcele.
8. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
9. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

1000



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

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

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

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

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



KANALIZACIJA

10. 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 prečistač 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.
11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. 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.

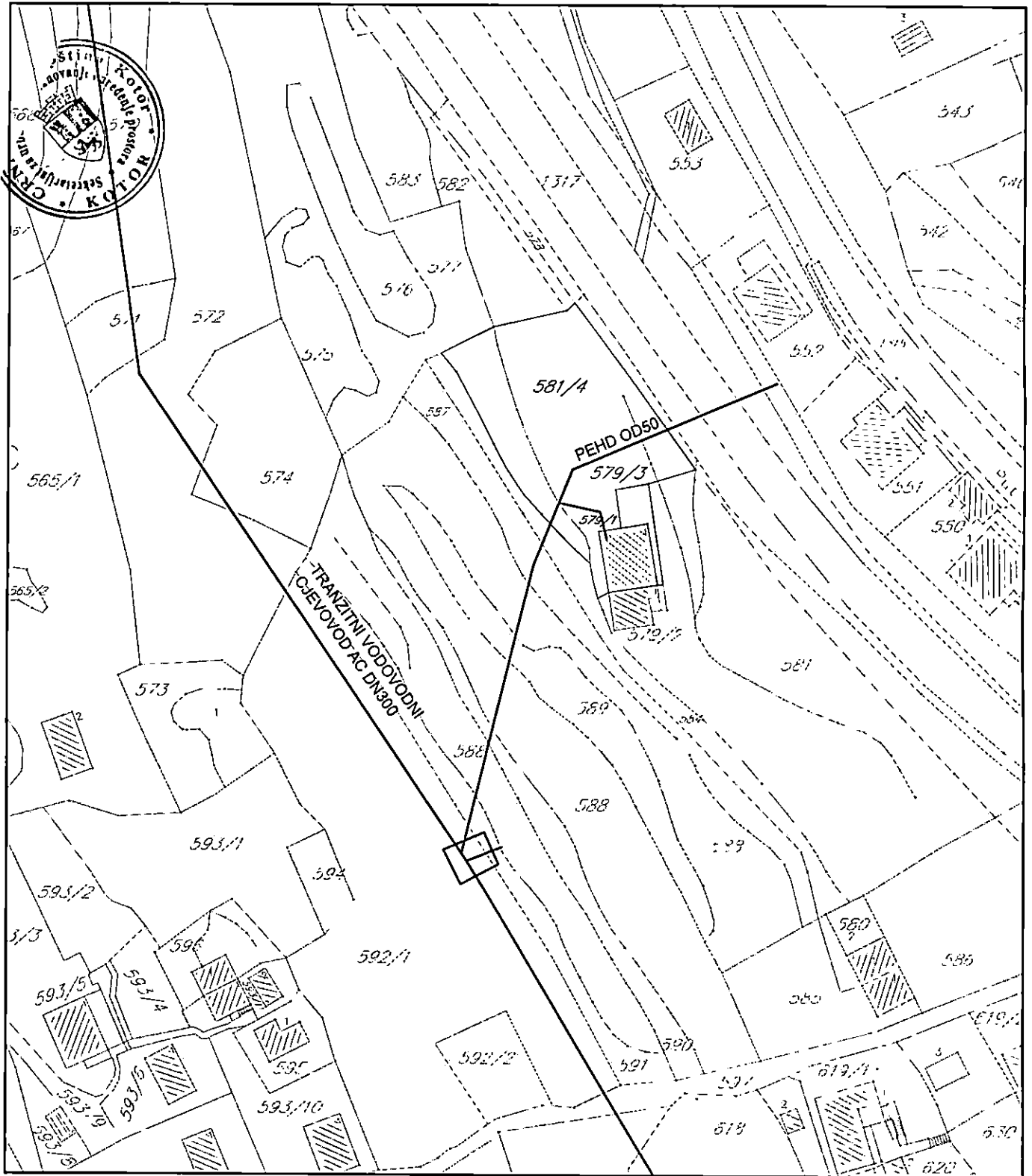
OPŠTE

13. 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.
14. 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.
15. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
16. Projektne tehničke uslove 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.

KOTOR





Inženjer za mapiranje i ažuriranje GIS-a

Čavol Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje i investicije

Đragić Velemir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

- Sekretarijatu za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor
- Arhivi



Prilog: 20. 12. 23				
Organ jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333	196	00	

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

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



UP/I Br: 1606-341/23-3087

Kotor, 19.12.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG-opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"- opštinski propisi 060/22) i PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“, broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta i izgradnju novog objekta stambene namjene, na lokaciji koju čini kat. parc. 579/1, 579/3 i dio kat. parc. 581/4 KO Škaljari I u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

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



- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

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

9. Parking mjesta u zavisnosti od ugla parkiranja (30°, 45°, 60°, 90°) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
10. Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta saobraćaja;
11. Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;
12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasije vozila kako se ne bi prilikom uključjenja nanosilo po asfaltu.

Objasnenje

Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/23-3087 od 18.12.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta i izgradnju novog objekta stambene namjene, na lokaciji koju čini kat. parc. 579/1, 579/3 i dio kat. parc. 581/4 KO Škaljari I u obuhvatu GUR-a (Planska jedinica Škaljari) PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor broj 03-333/23-19690 od 13.12.2023. godine.

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

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 3,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim taksama, naplaćena je.

**SEKRETARKA**
Suzana Radulović, dipl.ecc.

Dostavljeno:

1. Naslovu x 4
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj:04-13324/2
Podgorica,09.01.2024.godine

CRNA GORA
Građanski biro opštine Kotor

Prilježeno:	12.01.2024	Adresa:	IV Proleterske br. 19, 81000 Podgorica, Crna Gora		
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost	tel: +382 20 655 052 fax: +382 20 655 359
03-	333/	19090			

/22

OPŠTINA KOTOR

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

**PREDMET: Cuca Marko – stambeni objekat – katastarske parcele br. 579/1, 579/3, i 581/4
KO Škaljari I**

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opštine Kotor - Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora br.03-333/22-19690 od 13.12.2023.godine za potrebe Investitora Cuca Marko zavedenog u Upravi za saobraćaj br.04-13324/1 od 20.12.2023.godine radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za izgradnju stambenih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 579/1, 579/3, i 581/ KO Škaljari I , a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG“ br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće;

Saobraćajno – tehničke uslove

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Opšti saobraćajno - tehnički uslovi proizilaze iz planskog dokumenta predmetnog prostora. U konkretnom slučaju radi se o prključenju na državni – regionalni put R-1 dionica Trojica – Kotor, put koji prolazi kroz naselje.

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica parcele regionalnog puta i parcela namijenjenih za izgradnju.

- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na,ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najjistureniji dio objekta) i ista može da se formira na minimum 6m od regulacione linije.

2. Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

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

U konkretnom slučaju na predmetnoj lokaciji postoji neuređen prilaz pa je neophodno sagledati postojeći prilaz za predmetne parcele, mogućnost njihovog objedinjavanja i preko servisne/sabirne saobraćajnice povezati u jedan jedinstveni prilaz – priključak na regionalni put. Na predmetnom potezu za sve navedene katastarske parcele treba planirati jedan jedinstveni priključak – prilazni put.

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

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

Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu namjene budućeg objekta – stambeni objekti – mjerodavno putničko vozilo.

Odvod atmosferskih voda sa platoa budućeg objekta i prilaznog puta definisati na način da atmosferske vode ne dotiču na magistralni put.

Potrebna signalizacija na priključku prilaznog puta sa državnim putem mora biti upodobljena sa kategorijom državnog puta na koji se vrši prključenje.

Potrebna parking prostor planirati unutar katastarskih parcela.

Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u R=1000/500(250) te uzdužne profile prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda. Sagledati mogućnost i izvršiti uklapanje u postojeće stanje bez narušavanja sadašnjeg režima saobraćaja na regionalnom putu. Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat - faza saobraćaja, urađenu u skladu sa gore propisnim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

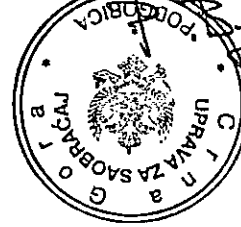
P. Spahić

Marko Spahić, građ.teh.

DOSTAVLJENO;

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi

DIREKTOR;
Radimir Vuksanović





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

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

Br: 1604-319/23-3088

Kotor, 20.12.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, u ime **Marko Cuca** za gradnju objekta na kat par **571/1,579/3,581/4 K.O.Škaljari I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **571/1,574/3,581/4 K.O.Škaljari I** koji glase:

Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13).Na ovom lokalitetu postoji kanalizacioni sistem.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam,stanovanje i uređenje prostora,obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-3088** od 18.12.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **571/1,579/3,581/4 K.O.Škaljari I** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam,gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 03-333/22-19690** od 13.12 .2023 . godine.

Na osnovu iznijetog i citiranih zakonskih propisa riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

- 1.INVESTITORU
- 2.Vodnoj knizi
- 3.Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić

