



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:06-333/24-5763/10

Podgorica, 09.07.2024. godine

## PERIŠIĆ BUDIMIR I PERIŠIĆ MILAN

**PODGORICA**  
Ul. Atinska br.35

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-5763/10 od 09.07.2024. godine, za građenje novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1038/3, 1039/6 i 1038/5 KO Risan I, van Generalne urbanističke razrade (GUR-a), u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore”, br. 95/20), u Kotoru.

**MINISTAR**  
Janko Odović



Dostavljeno:

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

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

|    |  |  |   |
|----|--|--|---|
| 1. | <p><b>Broj:06-333/24-5763/10</b><br/> <b>Podgorica, 09.07.2024. godine</b></p>   |  | <p>Crna Gora<br/> Ministarstvo prostornog planiranja<br/> urbanizma i državne imovine</p> |
| 2. | Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva <b>Perišić Budimira i Perišić Milana iz Podgorice</b> izdaje:  |  |   |
| 3. | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI</b><br><b>za izradu tehničke dokumentacije</b>   |  |   |
| 4. | za građenje novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1038/3, 1039/6 i 1038/5 KO Risan I, van Generalne urbanističke razrade ( GUR-a), u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), u Kotoru.  |  |   |
| 5. | <b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>  | <b>Perišić Budimir i Perišić Milan iz Podgorice,</b><br><b>Ul. Atinska 35</b>      |   |
| 6. | <b>POSTOJEĆE STANJE</b>  |  |   |
|    | <p>Plan:<br/> Katastarske parcele broj 1038/3, 1039/6 i 1038/5 KO Risan I, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, van Generalne urbanističke razrade.</p> <p>Prema grafičkim prilogu br. 6a postojeća namjena na predmetnim katastarskim parcelama nijesu evidentirani postojeći objekti.</p> <p>Katastarska evidencija:<br/> Prema listu nepokretnosti 869 – prepis, na katastarskoj parceli 1038/5 KO Risan I, u svojini Perišić Budimira i Perišić Milana ( svojina ½) evidentirano je sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dvorište 6 m2.</li> </ul> <p>Prema listu nepokretnosti 709– prepis, na katastarskoj parceli 1038/3 KO Risan I, u svojini Perišić Budimira i Perišić Milana ( svojina ½) evidentirano je sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dvorište 695 m2 i</li> </ul> |  |   |



na katastarskoj parceli 1039/6 KO Risan I, u svojini Perišić Budimira i Perišić Milana ( svojina ½) evidentirano je sledeće:

- šuma 2. klase u površini 518 m<sup>2</sup>.

## 7. PLANIRANO STANJE

### 7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Katastarske parcele broj 1038/3, 1039/6 i 1038/5 KO Risan I, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, van Generalne urbanističke razrade i prema grafičkom prilogu br.7a *Plan namjene površina*, su **namjene: površine za turizam – T1, odmak 0-100 m, u okviru zone unutar zaštićenih cjelina – UNESKO ( D1).**

POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH OBJEKATA:

T1 HOTELI

T2 TURISTIČKA NASELJA

T3 ODMARALIŠTA I KAMPOVI

T4 ETNO SELA

U UGOSTITELJSTVO

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

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

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

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 (UTU-i) za gradnju turističkih objekata

U PUP-u i GUR-u Kotora prikazane su lokacije sa namjenom turizam. Plan je razvrstao ove turističke lokacije i zone u skladu sa parametrima iskazanim u tabeli "Urbanistički pokazatelji".

Pod terminom turizam se podrazumjevaju objekti turizma i ugostiteljstva.

Kao relevantni parametri korišćeni su indikatori za turizam iz PPPNOP-a kao plana višeg reda. Odnosno navedeni parametri razmatrani su analizom lokacije, položaja /relevantna mjera zaštite, obalni odmak, cezure/ kao i mogućeg uticaja na strukturu i predio naselja u kome se nalazi ili će se graditi.

Pored navedenih lokacija moguće je realizovati namjenu turizam i u drugim namjenama u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

Moguće je povezivanje urbanističkih parcela namjene turizma sa namjenom turizam i sa namjenom stanovanje u svrhu povećanja servisnih kapaciteta nadzemnom ili podzemnom komunikacijom i ispod saobraćajnica uz odgovarajuću proceduru u instituciji nadležnoj za saobraćaj.

U slučaju prenamjene katastarske parcele iz namjene stanovanje u turizam indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene (stanovanje) te se ne mogu mjenjati.

Takođe, moguće je udruživanje parcela istih namjena. U tom slučaju primjenjuje se kumulativni BRGP i moguća je preraspodjela planiranih sadržaja.

Etaže ispod kote prizemlja namijenjene smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

| Turizam /T/   |   |  |                     |                   |           |
|---|---|--|---------------------|-------------------|-----------|
| Odmak   | 0-100m  |  |                     |                   |           |
| Cezure  | van cezure  |  |                     |                   |           |
| URBANISTIČKI INDEKSI  |   |  |                     |                   |           |
| Obalni odmak  |   |  |                     |                   |           |
| 1   | U skladu sa definisanom namjenom, moguće je graditi objekte sa iskazanim parametrima - D1,D2,T3 sve u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. |  |                     |                   |           |
| 2   |   |  |                     |                   |           |
| 3   |   |  |                     |                   |           |
| 5   | 6   | U skladu sa definisanom namjenom, moguće je graditi objekte sa iskazanim parametrima - D1,D2 sve u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. |                     |                   |           |
| 7   | 8   | Moguća adaptacija turističkih sadržaja izvan naselja.  |                     |                   |           |
| 9   | Nije predviđena gradnja turističkih sadržaja izvan naselja.   |  |                     |                   |           |
| Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)            |   |  |                     |                   |           |
| D1  | Potkategorije namjene   | Indeks zauzetosti  | Indeks izgrađenosti | Prirodne površine | Spratnost |
| a   | rekonstrukcija  | prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO područja (Ministarstva, konzervatori)  |                     |                   |           |
| b   | T1 nova gradnja unutar naselja  | < 50%  | < 2                 | > 20%             | P+2+Pk    |
| c   | T1 nova gradnja izvan naselja   | < 20%  | < 0,4               | > 60%             | P+1+Pk    |
| Turističke zone unutar područja od posebnog prirodnog značaja |   |  |                     |                   |           |
| D2  | Turistička zona   | Indeks zauzetosti  | Indeks izgrađenosti | Prirodne površine | Spratnost |
| a   | T1  | < 30%  | < 0,8               | > 60%             | P+2+Pk    |

Namjena predmetne lokacije je turizam D1 -T1 ( nova gradnja unutar nasela).



7.2.

## Pravila parcelacije

### Uslovi parcelacije i regulace

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

Predmetno planiranje i izgradnja definisano je sljedećim redoslijedom:

Prostor za gradnju objekata uslovljen je stanjem stečenih prirodnih preduslova:

- Nije moguća gradnja objekata na javnim površinama (lokanoj/regionalnoj saobraćajnici);
- Moguća je izgradnja, odnosno rekonstrukcija sa dogradnjim i/ili nadogradnjom objekata na sljedećim površinama:
  - U definisanoj poletno – sletnoj zoni Aerodroma Tivat, definisana je maksimalna visina objekta u skladu sa smjernicama Agencije za civilno vazduhoplovstvo;
  - U zonama vodoizvorišta, kopnenih tokova i sl. Urbanističke parametre i definisane maksimalne visine objekta uskladiti sa smjernicama Uprave za vodu i JP Vodovod i kanalizacija Kotora;
  - U teritorijalnim vodama i akvatorijumu Bokokotorskog zaliva. Urbanističke parametre i definisane maksimalne visine objekta uskladiti sa smjernicama Lučke uprave Kotor, Ministarstva saobraćaja i pomorstva Uprave za vodu i JP Vodovod i kanalizacija Kotora;

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.

Lokacija mora da zadovoljava pravila definisana planskim dokumentom, odnosno definisanih preduslova i pravila parcelacije

### 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 energetska efikasnost objekata;
- 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju,



novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

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

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

Izuzev navedenih modela, omogućava se ukрупnjavanje urbanističkih parcela namjene turizam pridruživanjem sa parcelama mješovite namjene i namjene stanovanja manje gustine a sa ciljem povećanja hotelskih kapaciteta. Novoformirana urbanistička parcela mora imati osnovnu namjenu turizam - T1.

U slučaju prenamjene u T1 turizam, indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene, te se ne mogu mjenjati.

### **Oblik i veličina parcele**

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima. Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta. Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cjelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije.

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m<sup>2</sup>, a za dvojne objekte 600m<sup>2</sup>.

**Lokacija se nalazi u odmkau 0-100 m, van censure, u okviru zone unutar zaštićenih cjelina – UNESCO ( D1).**

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

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

### **Uslovi za regulaciju i nivelaciju**

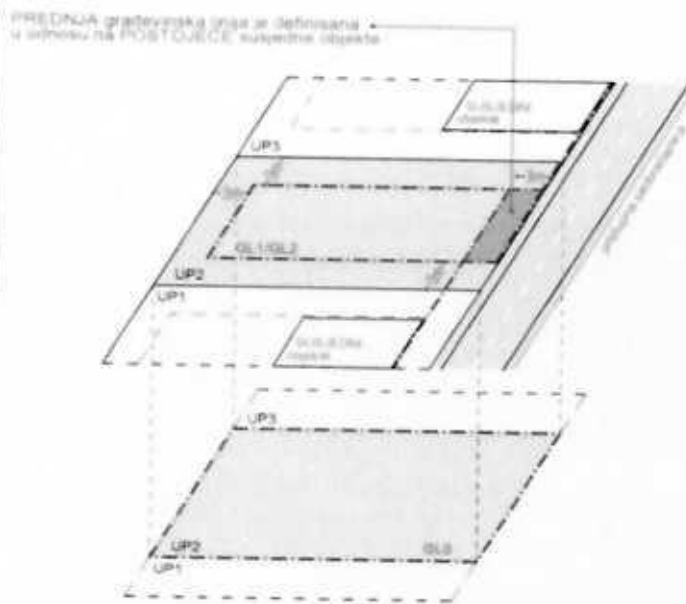
**Regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene; Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora i/ili trase.

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

Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije. PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima.



Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.



Podzemna građevinska linija (GI 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta.

Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata. U tom smislu moguće je realizovati podzemne objekte javne namjene /prolazi, pasazi, garaže prostorije javnih uprava .../a koji se mogu organizovati na podzemnim lokacijama (cijelim ili djelovima javnih površina (ulice, trgovi, parkovske površine i sl.), odnosno izvršiti spajanje lokacija. Takođe, Plan omogućava izgradnju podzemnih etaža za više urbanističkih parcela, međusobnim podzemnim (direktnim i indirektnim) povezivanjem.

U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i 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.

### **Vertikalni gabarit**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

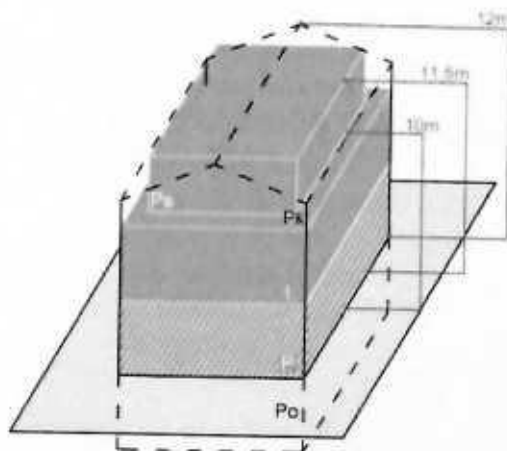
Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta. Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

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

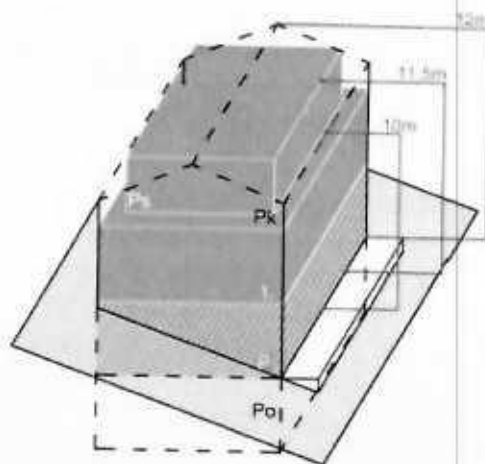


P+1+Pk

Objekat na ravnom terenu  
Ps - max 80% etaže ispod

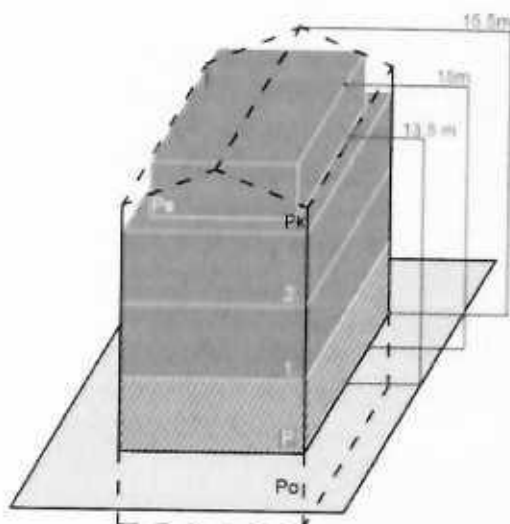


Objekat na terenu nagiba do 35°  
Ps - max 80% etaže ispod

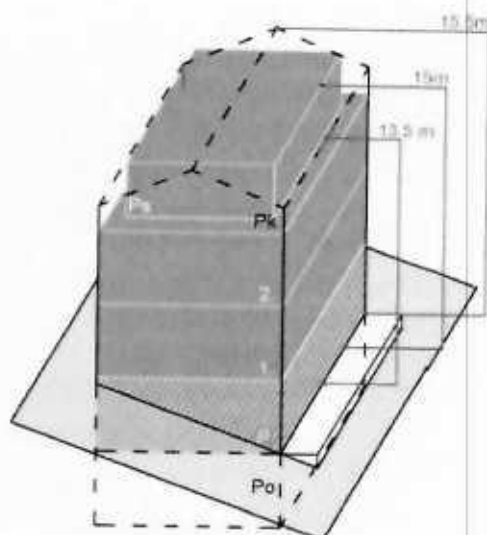


P+2+Pk

Objekat na ravnom terenu  
Ps - max 80% etaže ispod



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



### Interpolacija

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

### **Visina etaže**

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

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

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

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

PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzu po mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila. Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane. Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

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

### **Opšti uslovi za izgradnju novih objekata**

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim 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 postojeane 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 se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“, br. 66/23 i 113/23).

8.

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

##### **Seizmičke i seizmotektonske karakteristike**

Na osnovu broja i intenziteta zemljotresa u široj zoni Opštine Kotor kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se obuhvat PUP-a Kotora nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti, koja je dominantno vezana za bliska žarišta sa visokim seizmogenim potencijalom, kao što su zone Herceg-Novog, Budva-Brajići, Bar i Ulcinj. Takođe napomijemo da se veliki zemljotres dogodio 1979.god. sa magnitudom 7.0 jedinica Rihterove skale koji je izazvao katastrofalna razaranja sa intenzitetom od IX



stepeni Merkalijeve skale na cijelom Crnogorskom primorju, na dužini od preko 100 km. Evidentan je negativan uticaj ovog zemljotresa na razvoj opštine do današnjeg dana.

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale<sup>1</sup>. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

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

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

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

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

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23).

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)



- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71).

### **Mjere zaštite na radu**

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

### **Klimatske karakteristike**

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

Prosječan broj tropskih dana sa temperaturom  $T_{\text{max}} \geq 30^{\circ}\text{C}$  je 16 u avgustu, a 42 u toku godine. Prosječan broj dana sa mrazom sa temperaturom  $T_{\text{min}} \leq 8/10$  je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost  $t \leq 8/10$ ) je u decembru 12, a najmanji u julu 1. Prema srednjoj godišnjoj oblačnosti Kotor pripada arealu od 55%. Prema srednjoj maksimalnoj visini sniježnog pokrivača okolina Kotora je od 0 u niziji pa do 120 dana na visokim planinama. Snijeg i sniježni pokrivač na području Kotora je rijetka pojava. Maksimalna visina sniježnog pokrivača izmjerena je 3.1.1993. godine visine 3 cm. U Kotoru je samo 7 puta izmjeren sniježni pokrivač i to 4 puta u 1993. god. (3 dana u januaru i jedan dan u februaru).

Prema srednjoj godišnjoj dužini sijanja sunca Kotor pripada arealu od 1800 h/godišnje. Iako je obdanica najduža u junu mjesecu (prosječna dužina dana je 15,2 sati) ukupan broj sati sijanja sunca je najveći u julu, prosječno 292h, odnosno prosječno 10,9h/dnevno. Izraženo u relativnim vrijednostima u julu 73% dužine dana je sunčano. Najmanja dužina trajanja osunčavanja je u decembru od prosječno 35% dužine dana, odnosno prosječno 3,2 h/dnevno. Srednja relativna vlažnost vazduha u okolini Kotora je 80%. Brzine vjetra u Bokokotorskom zalivu su najzastupljenije od 1 do 3 m/s, a uzultantni vjetar je sjeveroistočni. U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska, koji je niži u toku ljetnjeg perioda, a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i 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.



**Zaštita vazduha**

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

**Zaštita i unapređenje zemljišta**

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

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

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

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

**Zaštita voda**

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



|     |  |
|-----|--|
|     | <p>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.</p> <p><b>Zaštita i očuvanje kvaliteta mora</b></p> <p>Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intezitet 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.</p> <p>Definisanje mjera zaštite životne sredine zasniva se na zakonskim propisima od kojih su najvažniji:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) ;</li> <li>• Zakon o vodama ( „Službeni list RCG“, br. 27/07,„ Službeni list CG“ br. 70/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18);</li> <li>• Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“,br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20, 86/22 i 04/23);</li> <li>• Zakon o upravljanju otpadom ( „Službeni list CG“, br. 64/11 i 39/16);</li> <li>• Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ( „Službeni list CG“, br. 28/11, 01/14 i 02/18);</li> <li>• Zakon za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16 i 18/19);</li> <li>• Zakon o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).</li> </ul> |
| 10. | <p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>   |
|     | <p><b>Zelenilo hotela i turističkih naselja</b> treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija, turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.</p> <p>Posebnu pažnju posvetiti izboru biljnih vrsta i organizaciji prostora u cilju stvaranja sto povoljnijeg ambijentalnog prostora za pasivan odmor korisnika. Koristiti vrste koje luče fitoncide i poboljšavaju biološku vrijednost vazduha.</p> <p>Zelenilo za turizam (hoteli) 30-40%.</p>   |
| 11. | <p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p>  |



## Smjernice i mjere zaštite kulturnih dobara i kulturnog pejzaža na području opštine Kotor

### Opšte mjere

1. Područje opštine Kotor neophodno je u strateškim i planskim dokumentima tretirati kao dio zaliva Boke kotorske, koji obuhvata Područje svjetske baštine Kotora i njegovu zaštićenu okolinu, i neophodno je uspostaviti sistem integralnog planiranja cijelog prostora Boke Kotorske. Privredna pitanja, infrastrukturna rješenja (prije svih saobraćaj), ekološka pitanja i zaštita prirodne i kulturne baštine treba rješavati integralno na nivou Boke Kotorske kao cjeline, koju karakteriše jedinstveni prostor, istorija, privreda, način života, tradicija i dr. Poseban značaj treba dati obnovi brodskog saobraćaja koji predstavlja prirodni vid komunikacije u zalivu i jednu od najbitnijih istorijskih odrednica Boke. Poljoprivredu i ribarstvo treba razvijati kao tradicionalne djelatnosti koja imaju važnu ulogu za razvoj turizma.
2. U prostornim i drugim planskim dokumentima neophodno je dosljedno primjenjivati kriterijume, smjernice i preporuke međunarodne zajednice u tretmanu Svjetske baštine, u koju je svrstano prirodno i graditeljsko nasljeđe Kotora.
3. Tretman očuvanja i zaštite pojedinačnih kulturnih dobara potrebno je sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara Crne Gore i Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, tj. u skladu sa konzervatorskim principima, prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim projektom, a sve u skladu sa studijama zaštite kulturnih dobara izrađenim ili odobrenim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, i uz stručni konzervatorski nadzor.
4. Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini kulturnog dobra, koja uživa zakonsku zaštitu, svaku intervenciju uskladiti sa konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekata. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Mjere kojima se ublažavaju negativnosti su mjere pejzažnog uređenja, promjena boje i materijala fasada, preoblikovanje krovova i otvora, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata, i sl. Obavezno je izraditi planove sanacije za: Kostanjicu, Morinj, Lipce, put Risan-Grahovo-Žabljak, Škaljari, Dobrota, Prčanj, Stoliv i dr. Zona zahvata plana/projekta sanacije definisaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj.
5. Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova, odobrenih konzervatorskih studija i projekata.
6. Očuvati iskonski i kulturni pejzaž područja Svjetske baštine Kotora koji čine prirodni okvir Kotorско –Risanskog zaliva
7. Očuvati horizontalnu strukturu pejzaža: naselja duž obale zaliva, njihovu morfologiju i maginarne granice. Isključiti svaku mogućnost formiranja neprekinute linije objekata gradnjom na slobodnim prostorima između naselja i izgrađenih aglomeracija.
8. Zbog značaja za očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti područja, očuvati prodore prirodnog zelenila do linije obale.
9. Očuvati vertikalnu strukturu pejzaža, očuvati siluetu i integritet zelenih padina i golih stjenovitih brda. Eventualne intervencije putne infrastrukture i drugih vidljivih struktura planirati tek nakon prethodno izrađenih i odobrenih dokumenata: Procjena uticaja na baštinu – HIA i Studija vizuelnog uticaja.



10. Očuvati glavnu vizuelnu osu koja povezuje četiri zaliva u jedinstveni prostor Boke (Perast- Luštica kroz Verige) kao i vizuelne ose zaliva: Kotor-Orahovac, Lipci-Dobrota, Risan-Verige-Luštica (vizuelne ose označene su na mapi *Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora*)
12. Očuvati integritet prostora vizuelnih osa duž obala zaliva: Donji Stoliv-Gornji Stoliv, Bogorodičin hram-Stara župna crkva, Prčanj, Kanjon rijeke Škurde, Sveti Matija – Sveta Vrača, Dobrota (ove ose označene su na mapi *Identifikacija i valorizacija izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora*).
13. Očuvati integritet prostora oko vizuelnih repera: Ostrva ispred Perasta, Bogorodičin hram na Prčanju, Stara župna crkva na Prčanju, crkva sv. Kuzme i Damjana, Muo, crkva sv. Đorđa Orahovac, Perast, Crkva sv. Matije u Dobroti, crkva sv. Eustahija Dobrota, Gornji Stoliv, Kotor i dr. (vizuelni reperi označene su na mapi *Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora*)
14. Očuvati zone koje su od posebnog značaja za očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti zaštićenog područja: Verige sa Perastom i ostrvima, područje Gornjeg i Donjeg Stoliva, Prčanj i dr. (ove zone označene su na mapi *Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora*); zona Veriga sa Perastom je od posebnog značaja za izuzetnu univerzalnu vrijednost zaštićenog područja, i obuhvata djelove zaštićene okoline područja Kotora koji se nalaze na teritoriji opština Tivat i Herceg Novi. Ovaj prostor potrebno je tretirati kao cjelinu u čijoj zaštiti treba ostvariti saradnju sa susjednim opštinama Tivat i Herceg Novi.
15. Očuvati prirodne karakteristike obale.
16. Očuvati karakteristike izgrađene obale sa pontama i mandračima.
17. Očuvati graditeljsko nasljeđe istorijskih gradova (Kotor, Perast, Risan) i vrijednosti istorijskih naselja duž obale.
18. Očuvati prirodni okvir peraških ostrva u zoni Stoliva, Veriga i Kostanjice.
19. Očuvati unikatni prostor polja sa slatkovodnim izvorima i mlinovima u Morinju.
20. Aktivirati brodski saobraćaj uz obnovu starih pristaništa.
21. Očuvati i revitalizovati ruralno nasljeđe u gornjim zonama: naselja sa starim terasastim imanjima i originalnom parcelacijom, regulisanim vodotokovima, putevima, starim kućama i pomoćnim objektima, maslinjacima, vinogradima i drugim elementima tradicionalnog načina života.
22. Očuvati i obnoviti stara utvrđenja, komunikacije fortifikacionog sistema kao i prateće objekte (puteve, bistjerne, magacine, kasarne i dr.), uz određivanje odgovarajuće savremene namjene.
23. Predvidjeti mjere kojima će se ublažiti posljedice prekomjerne urbanizacije pojedinih naselja i prostora.
24. Izraditi Studiju zaštite prirodnih vrijednosti i Studiju predjela Prirodnog i kulturnoistorijskog područja Kotora.
25. Za sva postojeća naselja u kojima savremena urbanizacija narušava vrijednosti, izraditi planove sanacije koji će sadržati smjernice za ublažavanje negativnih vizuelnih uticaja već izgrađenih objekata (član 17 Zakona o prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora).
26. U planskim dokumentima za naselja i djelove Područja svjetske baštine, cjeloviti prostor posmatrati kao dio jedinstvenog kulturnog dobra za koje je obavezna izrada studije zaštite kulturnih dobara, kao ključnog dokumenta na kome se bazira izrada planova.
27. Prostor priobalja koji je sada izdvojen kao zona morskog dobra, kroz proces planiranja tretirati integralno sa zaleđem u granicama područja Svjetske baštine.
28. Za sva zaštićena ili potencijalna kulturna dobra kao i sve objekte u istorijskim naseljima



koja se pružaju duž obale, urbanističko tehnički uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci) 29. Očuvati i zaštititi Ribarske pošte, zaštita tradicionalnog vida ribolova.

### **Posebne mjere**

#### *Mjere I - istorijski gradovi (Kotor, Perast i Risan)*

- Na prostoru istorijskih gradova ne smije se planirati izgradnja novih objekata, mijenjanje naslijeđene urbanističke matrice i karakteristika graditeljske baštine. Za sve bespravno podignute objekte i intervencije predvidjeti uklanjanje ili, ako je moguće, uklapanje u skladu sa konzervatorskim uslovima.
- Na građevinama je jedino moguće sprovesti intervencije usklađene sa izdatim konzervatorskim uslovima i projektima koji su odobreni od strane institucije za zaštitu kulturnih dobara.
- Podzemnu infrastrukturu treba planirati uz konzervatorske uslove kojima će se propisati mjere zaštite arheoloških slojeva, zastora ulica i trgova i drugih elemenata nasljeđa.
- Planovi i projekti postavljanja privremenih objekata i urbanog mobilijara moraju prethodno biti odobreni od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

#### **Mjere III**

- Djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari
- Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.
- Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu
- Izgradnja novih objekata moguća je proglašavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja.
- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa.
- Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.

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

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, izjašnjava se o potrebi sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu u skladu sa Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja.

12.

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



|       |  |  |
|-------|--|--|
|       |  | Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).   |
| 13.   | <b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>                      | /  |
| 14.   | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b> | /  |
| 15.   | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>         | Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).  |
| 16.   | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>                                       | Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.  |
| 17.   | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>                                |  |
| 17.1. | <b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>                 | Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS –EPCG 10/0.4 kV</li> </ul> |
| 17.2. | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>         | Priključenje na mrežu kanalizacione i vodovodne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreža, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.   |
| 17.3. | <b>Upravljanje otpadom</b>   | O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima. Evakuacija otpada vršiće se na punktovima gdje će  |

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



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

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

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

**Hidrogeološke karakteristike terena** uslovljene su relativno složenom geološkom građom i tektonskim odnosima u terenima opštine Kotor. Generalno, dominantno obilježje ovog terena je izostanak velikih površinskih tokova. Rezultat je to značajne rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na području opštine Kotor. To su tereni gdje padavine direktno poniru u podzemlje, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Smjer toka podzemne vode u ovim sedimentima uslovljen je odnosom vodopropusnih karbonatnih stijena, te vodonepropusnih klastičnih stijena-prije svega flišnih sedimenata, kao i uticajem mora kao erozionog bazisa. Na teritoriji Kotora iz kraških izdani (akfifera) dreniraju se najveće količine kraških voda Crnogorskog primorja. To je rezultat, kao što je već navedeno, velikih padavina u prostranim slivovima, kao i razvijeni sistem kraških pukotina i kaverni u karbonatnim stijenama. Pri tome treba navesti da se slivovi značajnih hidrogeoloških pojava na teritoriji opštine Kotor nalaze dobrim dijelom i na teritorijama drugih opština (Cetinje, Nikšić..). Do sada izvedena opsežna geološka i hidrogeološka istraživanja rezultirala su saznanjima o kretanju podzemni voda u ovom području. Takođe je utvrđeno da u sušnom period godine, pri niskim pijezometarskim pritiscima u vodonosniku morska voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje bočatna (zaslanjena). Na području Budvansko-barske zone javlja se niz povremenih i stalnih izvora na kontaktima propusnih i nepropusnih stijena u priobalnom području. Karakteristika 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. Hidrogeološki uslovi terena, te formiranje izdani (akfifera), usloveli su korišćenje podzemnih voda za vodosnabdijevanje na teritoriji opštine Kotor. Značajne izdani iz kojih se eksploatiše podzemna voda za vodosnabdijevanje su: Izdan Škurde drenira se tokom ljetnjeg perioda na oko 1mnv. Sliv joj je na padinama Lovčena, u zoni Njeguša.



### **Površinske vode**

Crnogorsko primorje generalno, pa i prostor opštine Kotor, reljefno predstavlja uzan prostor siromašan površinskim vodama – tekućim i stajaćim. Osnovni razlog nedostatka većih vodotoka je značajna rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih 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). Cijelo područje može se podjeliti u niz bujičnih slivova manjih slivnih područja sa različitim hidrauličkim i hidrološkim karakteristikama:

- Morinjska rijeka;

- Veliki Potok (tzv. Bujica ili Grahovska rijeka – kod izvora Spila - Risan) – regulisan donji tok;

- Zverinjak (sa dvije manje pritoke: Vranjina i Sovnjak - Škaljari) – kompletno regulisan.

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

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

### **Bujični kanali**

U 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. Bujični kanali iznad magistralnog puta: 1. "Mondo" - Markov rt 2. "Kavalenko" - Prčanj 3. "Pijavica" - Pijavica 4. "Peluzica" - Peluzica 5. "Dinara" - Peluzica 6. "Kongo" - Škaljari 7. "Zverinjak" - Škaljari 8. "Kaluža" – Škaljar.

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



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

#### **Pedološke karakteristike**

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

#### **Pogodnost za urbanizaciju**

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

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

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

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

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

### 19. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

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

|   |         |
|---|---------|
| Oznaka urbanističke parcele   | -       |
| Lokaciju koju čine katastarske parcele broj 1038/3, 1039/6 i 1038/5 KO Risan I, Kotor |         |
| Minimalni indeks zauzetosti   | < 50%   |
| Maksimalni indeks izgrađenosti  | < 2     |
| Maksimalni broj nadzemnih etaža   | P +2+Pk |



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

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

namjena optimalan broj parking mjesta stanovanje (1000m<sup>2</sup>) 11

proizvodnja (1000m<sup>2</sup>) 15

fakulteti (1000m<sup>2</sup>) 23

poslovanje (1000m<sup>2</sup>) 23

trgovina(1000m<sup>2</sup>) 45

hoteli(1000m<sup>2</sup>) 8

restorani(1000m<sup>2</sup>) 90

sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca) 19.

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

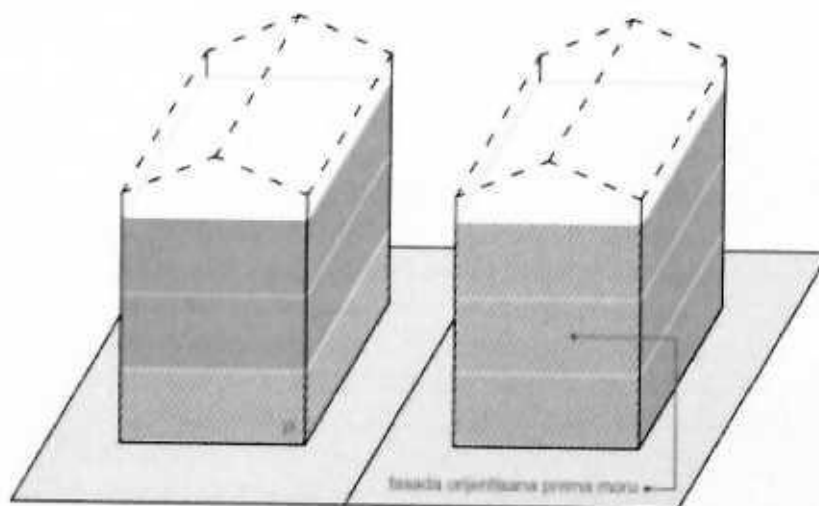
### **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja**

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

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



min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



### Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata. Potrebno je sačiniti analizu potreba za energijom svih potrošača i to sa maksimalnim uvažavanjem postojećih mogućnosti za korišćenje raspoloživih potencijala u oblasti energetske efikasnosti, poštujući principe za racionalno korišćenje obnovljivih izvora energije.

Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetska efikasnost i održivost objekata sadrže aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetske infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija.

### Obnovljivi izvori energije

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Cjelokupno Crnogorsko primorje a samim tim i prostor opštine Kotor spada u red područja sa vrlo povoljnim parametrima sunčevog zračenja sa prosječnom godišnjom insolacijom od 1350 kWh/kWp (slika 2). Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u



skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetsom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zracenje 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 prihvata svjetla.

### **Fotonaponski sistemi**

Primjena fotonaponskih sistema omogućava racionalno korišćenje neiscrpnog resursa - Sunčeve energije.

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

### **Savremene tehnologije**

Solarni krovovi Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije. Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju



implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije.  
Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

**DOSTAVLJENO:**

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

**OBRADIVAČI URBANISTIČKO -  
TEHNIČKIH USLOVA:**

Nataša Đuknić

*Zycku L H*



**Ovlašćeno službeno lice**  
Milica Abramović

**PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Mišljenja tehničkih organa:

- Saobraćajno tehnički uslovi broj 04-7411/2 od 26.06.2024.godine izdati od strane Uprave za saobraćaj (zavedeni u Ministarstvu pod brojem 06-333/24-5763/7 od 27.06.2024.g.);
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-2047/2 od 26.06.2024.g. (zaveden u Ministarstvu pod brojem 06-333/24-5763/8 od 27.06.2024.g.);
- Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor Broj Up -05-431/2024-3 od 26.juna 2024.godine. **Investitor je dužan da prije izrade projektne dokumentacije ( Idejnog rješenja , Glavnog projekta) podnese zahtjev Upravi za zaštitu kulturnih dobara o potrebi sprovođenja**

**Napomena:**

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

Naime, ovo ministarstvo se shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata obrailo aktima broj: 06 - 333/24-5763/3 od 7.06.2024.godine Upravi za nekternine, Područna jedinica Podgorica, za list nepokretnosti i kopiju plana i broj:06-333/24-5763/4 od 07.06.2024.godine „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Kotor za tehničke uslove koje izdaju nadležni organi po posebnim propisima odnosno pravna lica.



**postupka izrade Pojedinačne  
procjene uticaja na baštinu.**

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva nisu dostavljeni (povratnice od 13.06.2024.godine i 14.06.2024.godine), smatra se da su saglasani sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

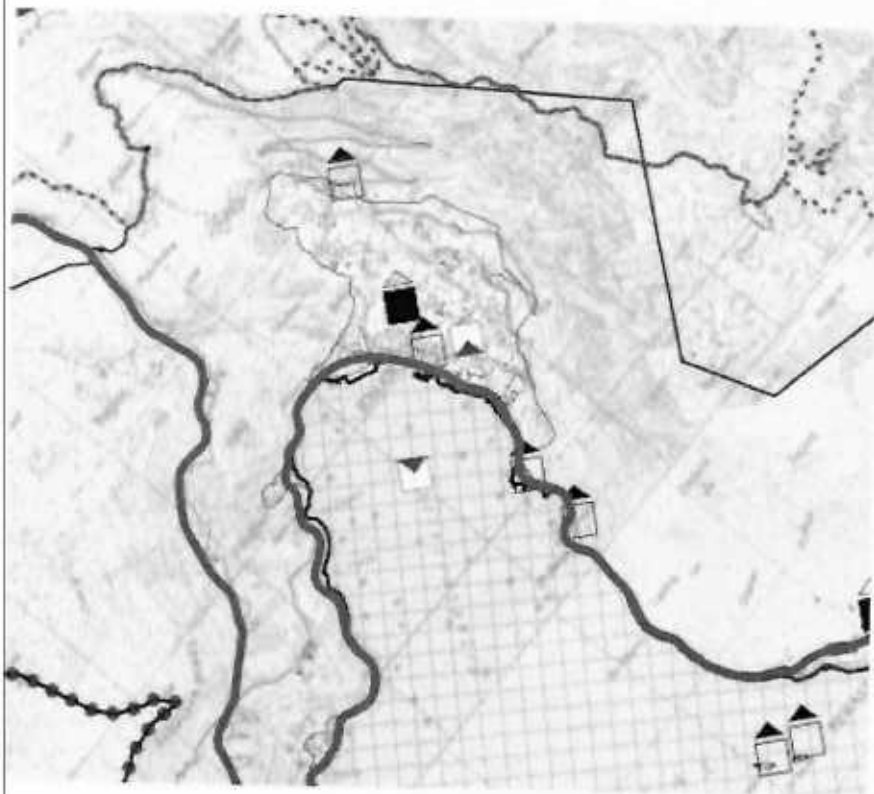




POSTOJEĆE STANJE







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



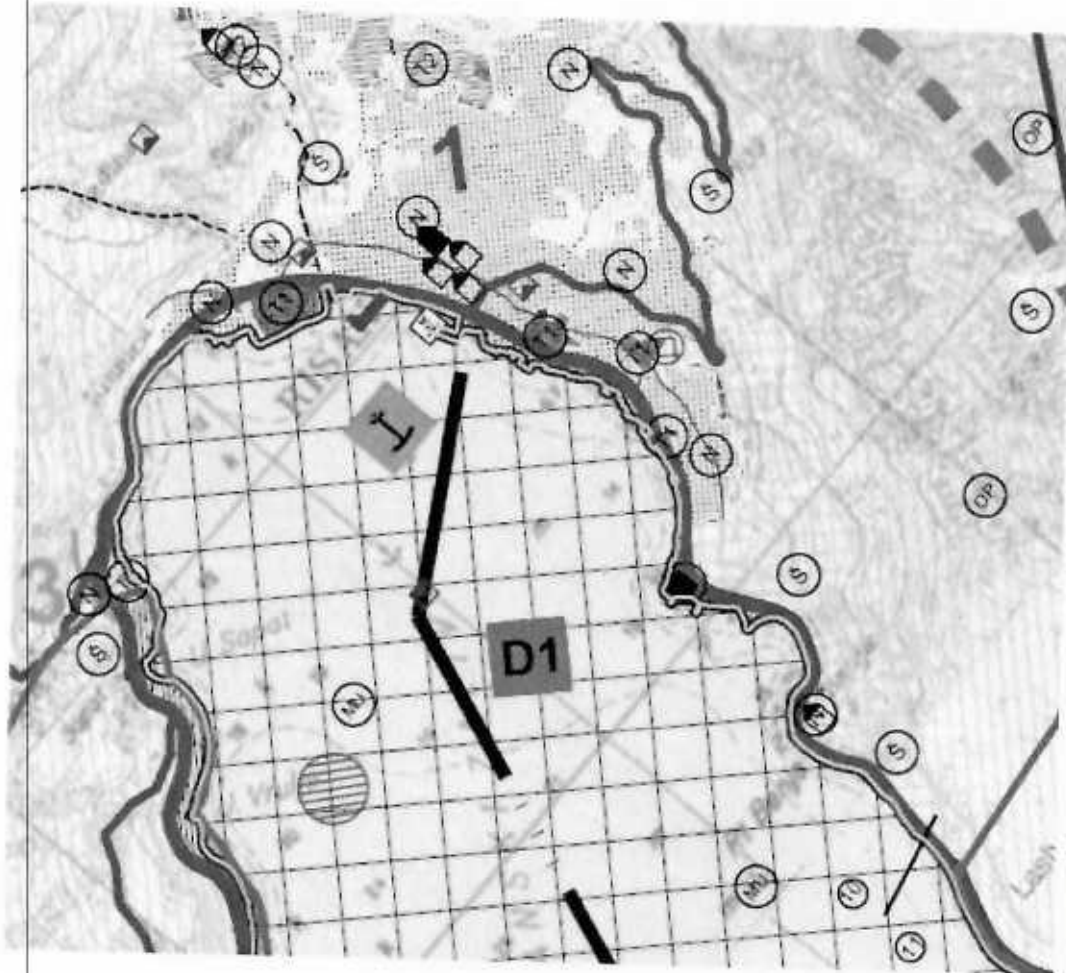
# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



|  |   |
|--|---|
| <br>VLADA CRNE GORE  | MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA<br>I TURIZMA CRNE GORE<br>Bulevar Matije Gupca 21, 81000 Podgorica, Crna Gora                     |
| Projekat: Prostorno-urbanistički plan<br>„SUUG“ br. 2018/08/01 od 27.10.2017<br>Cav. DOK. Arh. Mladen Krekić | PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br>OPŠTINE KOTOR  |
| Ono pariski dokumentacije<br>URBANIZAM   |   |
| Prilog<br>PLAN NAMJENE POVRŠINA  | 14. 04. 2020. br. 16/0220 od 17.09.2020.<br>Odluka o donošenju: br. 27-4012 od 13.09.2020.<br>Mastila: 1:25000 (broj onoga) 07a |







## LEGENDA

- DRŽAVNA GRANIČA
- GRANIČA OPŠTINE KOTOR
- GRANIČA OBLIČNATA PUPA
- GRANIČA MORSKOG DOBRA
- GRANIČA NACIONALNOG PARKA LOVČEN  
OBALNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBLJEKATA
  - HOTELI
  - TURISTIČKA NASELJA
  - ODMARALIŠTA / KAMPINGI
  - ETNO SELA
  - USUGITELIŠTVO
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE / KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBLJEKATA
- POLJOPRIVREDNE OBLASTI POVRŠINE
- DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ŠUMI
- ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- POVRŠINE ZA ODRAVITVENU ZAŠTITU
- SPORT / REKREACIJA
- GOLFTERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- POVRŠINE KOPENENH VODA - BUKVE I BUKIČNI TOKOVI
- MORA I TERITORIJALNO MORA

## INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

- D1** ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO
- D2** ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
- D3** ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI
- D4** ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
- D5** OSTALE TURISTIČKE ZONE

## OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 1 IZGRAĐJENA 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 PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE
- 8 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
- 9 BEZ ADAPTACIJE
- 10 USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA





Digitally signed  
by Mladen  
Krekić  
Date:  
2020.10.07  
12:42:46 +02 00'

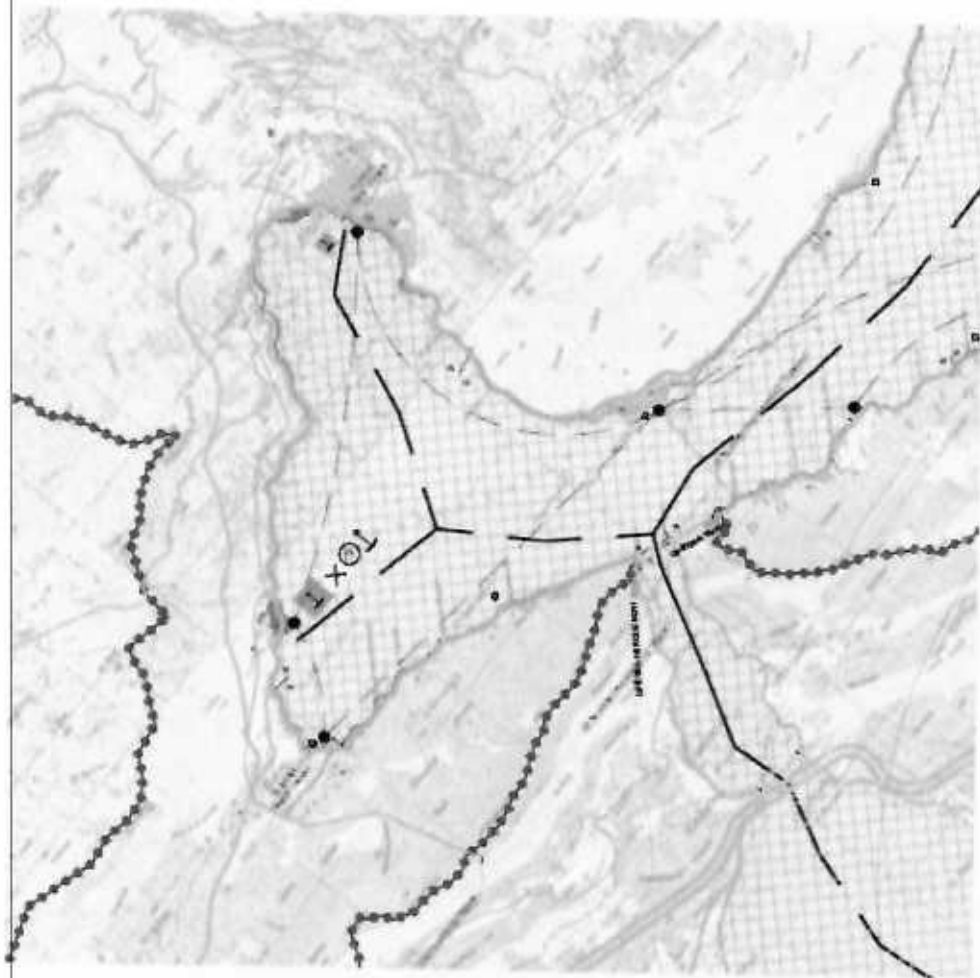


# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



|   |   |
|---|---|
| <br>VLADA CRNE GORE   | MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA<br>I TURIZMA CRNE GORE<br>Bij. Anđelkovićeva ul. 23, 81000 Podgorica, Crna Gora         |
| Planovišćki: strateški i planski-odgovorni planovi<br>„SRLOP“ br. 10/19 Odbora br. 07-40/1<br>Čov. Dođ. Arh. Mladen Krekić<br>kao planski dokumentacije | PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br>OPŠTINE KOTOR  |
| Prilog<br>PLANIRANA ELEKTROENERGETSKA MREŽA   | SRLOP br. 25/2020 od 17.08.2020<br>Odbor o obnovljenju br. 07-40/12 od 13.08.2020<br>Mjerma 1:25000 broj priloga 07b1 |





- TIJANI  
 — PLANOVI I T  
 ● PLANIRANE POZICJE JAVNIH SROČNIH SAOPĆAJA  
 ■ MEĐUNARODNA LINA  
 ■ LOKALNA LINA  
 ■ MARIJA  
 ■ SIGURNE  
 ⊕ AKCIJER TERMINAL  
 ⊕ TRAJNI  
 ⊕ SVJETLOK  
 X GRANIČNI POMOĆNI PHELAD  
 ⊕ HELICODROM
- LEGENDA AERODROMA TIVAT**
1. PODRUČJE ZABRANJENOSTRODO ZGRANČENJE GRADNJE, NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI  
 2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZBRANJA OBEKATA SA ZGRANČENJIMA U VISINI I POLUDAJI DAKVOG OBJEKTA AERODROMA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU  
 3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 61,1 M M.S.L. ZABRANJENA IZBRANJA OBEKATA OJA NAČMORNA VISINA PHELAD 61,1 M M.S.L.  
 4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 61,1 M M.S.L. ZA OBJEKTE PHELAD 61,1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU
- ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**
- PODRUČJE TRANSFORMATORSKA STANICA  
 ■ PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA  
 ■ PLANIRANI ELEKTROVOD 660 KV  
 ■ PODRUČJE ELEKTROVOD 400 KV  
 ■ PODRUČJE ELEKTROVOD 110 KV  
 ■ PLANIRANI ELEKTROVOD 110 KV  
 ■ PODRUČJE ELEKTROVOD 35 KV  
 ■ PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV  
 ■ ELEKTROVOD 35 KV UKUGLANJE





Mladen Krekić  
Digitally signed  
by Mladen Krekić  
Date: 2020.10.07  
12:44:17 +02:00







# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR










|   |   |
|---|---|
| <br>VLADA CRNE GORE   | MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA<br>I TURIZMA CRNE GORE<br><small>Ulica Matije Gupca br. 21000, Podgorica, Crna Gora</small>       |
| Publifikovani izdaci plana-urbanistički planovi<br>„SU.017“ br. 12/19 (odluka br.) 27-408/1<br>Cav. Dott. Arch. Mladen Krekić | PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br>OPŠTINE KOTOR  |
| Na planu su dokumentacije<br>URBANIZAM  |   |
| Prilog<br>PLANIRANA HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA  | br. 88/107, br. 95/0280 od 17.09.2020<br>Odluka u donošenju: br. 27-4612 od 13.08.2020<br>Masterna: 1:25000 (odl. priloga 07b2) |



**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA  
VODOSNABDEVANJE**

-  Postojeći vodovod
-  Planirani vodovod
-  Postojeći vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
-  Planirani vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
-  Postojeći vodovod koji se ukida
-  Postojeći rezervoar
-  Planirani rezervoar
-  Postojeća opna stanica
-  Planirana opna stanica

**FEKALNA KANALIZACIJA:**

-  Postojeći kanalizacioni vod
-  Postojeći kanalizacioni vod koji se ukida
-  Planirani kanalizacioni vod
-  Postojeća opna stanica
-  Planirana opna stanica
-  Postojeće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
-  Planirana postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda





Mladen Krekić  
Digitally signed  
by Mladen  
Krekić  
Date: 2020.10.07  
12:45:44 +02'00'

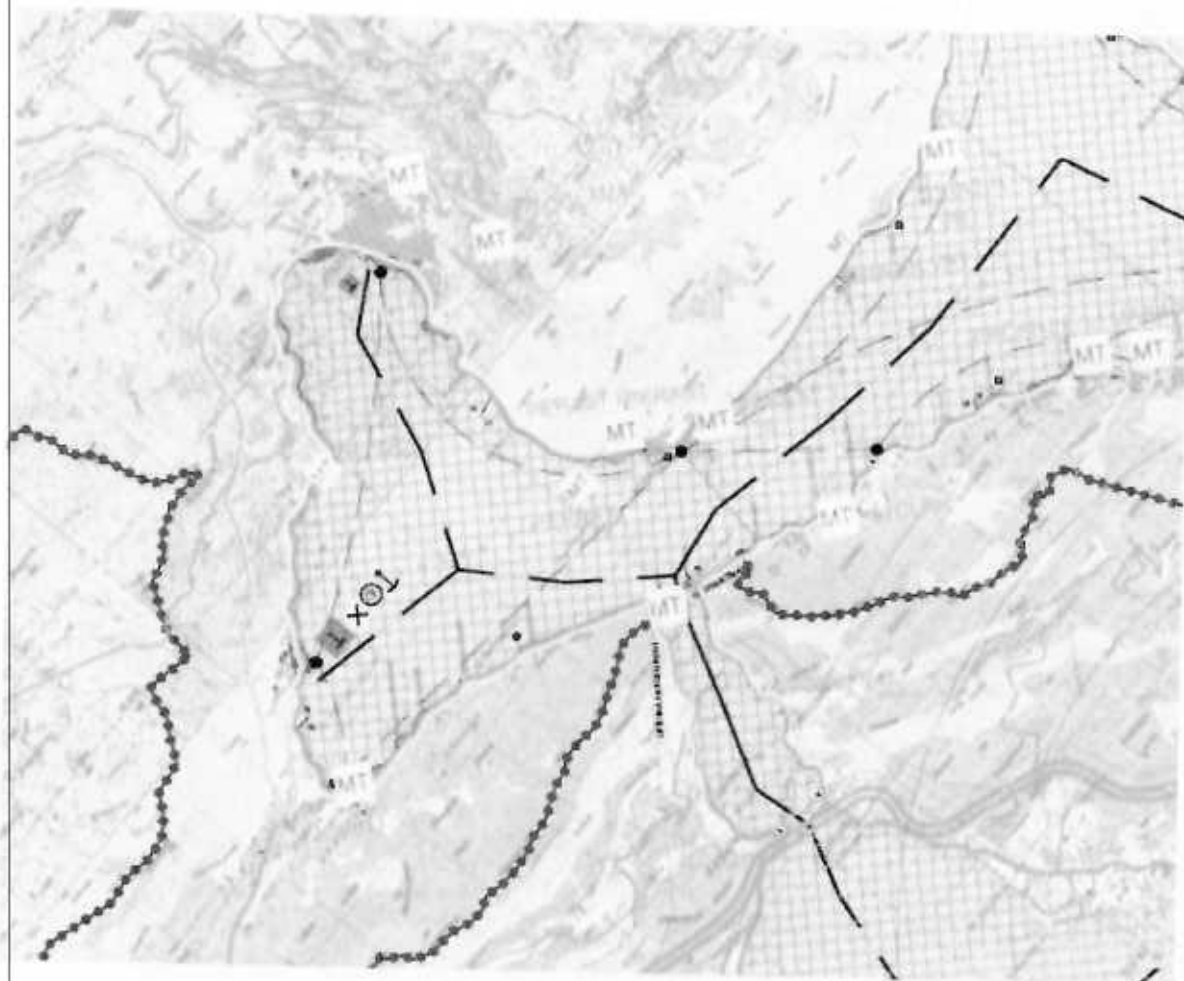


# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR







|  |  |
|--|--|
| <br>VLADA CRNE GORE  | OPŠTINA<br>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA<br>I TURIZMA CRNE GORE<br>Bijele Zvezde br. 10, 81000, Podgorica, Crna Gora           |
| Planovodni i drugi planovodni planovi<br>iL. 007/19-19.11.2019. iL. 01-40/11<br>Čav Doš. Arch. Mladen Krekić | PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br>OPŠTINE KOTOR   |
| Ono javne dokumentacije<br>URBANIZAM   |  |
| Prilog<br>PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA<br>INFRASTRUKTURA  | iL. 007/19-19.11.2019. iL. 01-40/12-19.11.2019.<br>Opština i donosiocima iL. 01-40/12-19.11.2019.<br>Mjerštog 1:25000 iL. 07b3 |





**ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA**

-  TK postomar vod vlogovila - postomar elektronske komunikacione infrastrukture za optičko kablovanje
-  Baza stanica mobilne telefonije
-  Planirano TK postomar vod vlogovila - planirano elektronska komunikaciona infrastruktura za optičko kablovanje
-  Planirana baza stanica mobilne telefonije





Mladen Krekić  
Digitally signed  
by Mladen Krekić  
Date: 2020.10.07  
12:49:00 +02'00'



# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



|  |   |
|--|---|
| <br>VLADA CRNE GORE  | Urb. 07b4<br>MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA<br>I TURIZMA CRNE GORE<br>Bijele Zvezde ul. 400 Podgorica, Crna Gora      |
| Projektni tim: arhitektonsko-projektantski biro<br>"SLOO" iz 82118 Cetina Gora (07-4071)<br>Cav Dob. Arch. Mladen Krekić | PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br>OPŠTINE KOTOR  |
| On planirani dokumentacija<br>URBANIZAM  |   |
| Prilog<br>PLANIRANA SAOBRAĆAINA MREŽA  | Urb. 07b4, št. 95/020 od 17.08.2020<br>Odluka o donošenju št. 07-4012 od 13.08.2020<br>Mastrić 1:25000 (na m. 07b4) |







# LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANIČA
-  GRANIČA OPŠTINE KOTOR
-  GRANIČA OBLIČAVATA PUNA
-  OŠALNA LINA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJA
-  POVRŠINE ZA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I USLUGAMA
-  POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SPORT I REKREACIJA
-  GOLJ TEREN
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  RIEŠAČKE POVRŠINE
-  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  POVRŠINA TERMOBILNOG MORA
-  POVRŠINE ZA OBRADU SAMOBU I SKLADIŠTENJE OTRADA
-  KONKESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONI POLJA
-  BODIŠTAČKA MREŽNA STRUKTURA

## PREKOGRANIČNA SARADNJA

-  ZNEDJU GRANIČA

## ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOBUT
-  BRZA SAOBRAĆAONICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAONICE
-  MAJESTRALNA SAOBRAĆAONICA
-  ALTERNATIVNA MAJESTRALNA SAOBRAĆAONICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAONICA
-  EUROVELD 3
-  ŽELJEZNIKA
-  RASPROŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
-  MOST
-  TUNEL
-  RIVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LINA
-  LOKALNA LINA
-  MARINA
-  SPRIZITE
-  KRUIZER TERMINAL
-  TRAJEĆI
-  BUJETAČKI
-  GRANIČNI POMOĆNI PRELAZ
-  HELIODROM



Mladen  
Krekić

Digitally signed  
by Mladen  
Krekić  
Date: 2020.10.07  
12:55:09 +02:00



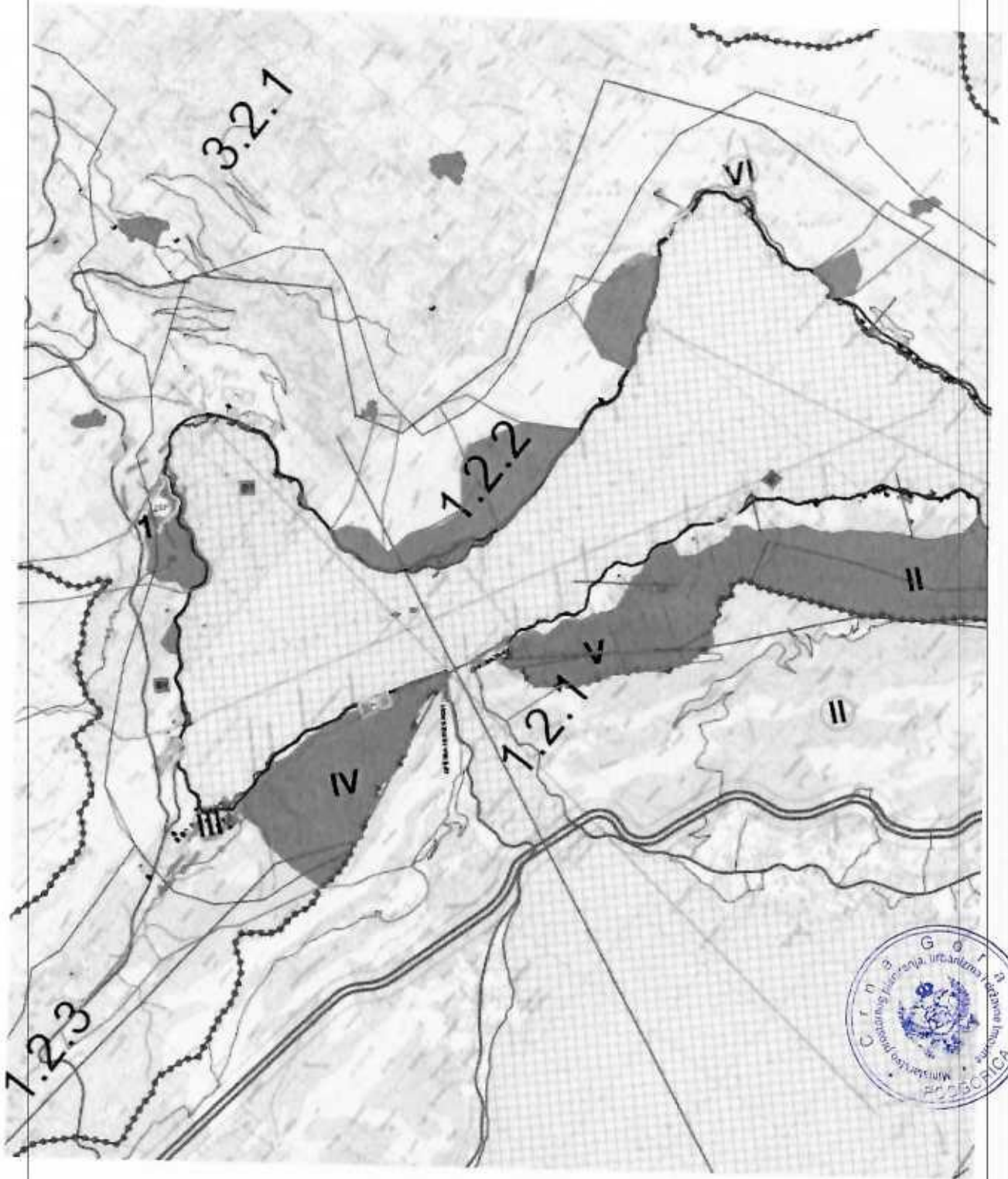
# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



|  |  |
|--|--|
| <br>VLADA CRNE GORE  | MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA<br>I TURIZMA CRNE GORE<br>Bulevar Oslobođenja 67, 81000 Podgorica, Crna Gora                   |
| Publikacioni znak: prostorno-urbanistički planovi<br>16.027 od 82.14 Odbuka broj: 07-40/1<br>Cav: Dot.Arch. Mladen Krekić<br>Ost. planski dokumentacije<br>URBANIZAM | PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br>OPŠTINE KOTOR   |
| Prilog:<br>PLAN PREDJELA   | 16. 04. 017 od 16.02.00 od 17. 06. 2020<br>Odbuka i dopunjenje: 07-40/12 od 13.06.2020<br>Mastaba: 1:25000 (sve priloge) 07c |




















# LEGENDA































## PLAN PREDJELA

-  Področja karaktera predjela
-  Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli
-  Izuzetno vrijedni predjeli - kulturni pejzaž
-  Izuzetno vrijedni agrikulturni predjeli
-  Urbano zelenilo
-  Sportsko rekreativna površine
-  Tačke i potrazi značajni za panoramske vrijednosti predjela
-  Zeleni kordori (uz saobraćajne pravce, Lungo mare)
-  Vizuelne ose

## SANACIJA

-  Oštećeno tlo erozijom - biološka rekultivacija
-  Oštećeni prirodni i kulturni pejzaž
-  CEZURA FLEKSIBILNO
-  CEZURA STROGO

## OPŠTA NAMJENA PROSTORA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
-  OBALNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
-  DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  ŠUME
-  ZAŠTICENA PODRUČJA
-  POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SPORT I REKREACIJA
-  GOLF TERENI
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  POVRŠINA MORSKOG DOBRA
-  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
-  POVRŠINE KOPNENIH VODA - RJEKE I BUJIČNI TOKOVI
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  STJENOVITA OBALA
-  PLAŽE
-  POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA





## ZAŠTITA PRIRODE

### Zaštićena područja

- 1) Sastojina lovora i oleandra iznad vrela Šopot kod Rijane
- 2) Paradni rezervat kraških vrela njeke Škurde i male Škurde

### Potencijalna zaštićena prirodna područja

Park prirode:  
I Orjen,  
II Vrmac

### Spomenici prirode:

III Morinjski zaliv

IV Šume kestena i lovora (Laurus-Castanetum sativae) na Kozanjoj

V Šume kestena i lovora (Laurus-Castanetum sativae) na Obilju

VI Kanjon rijeke Lute

Zaštićeno područje u moru:

VII Zona od Rta Trašte do Plešamuna

POTENCIJALNA ZAŠTIĆENA PRIRODNA PODRUČJA

## ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

AUTOPUT

BRZA SAOBRAĆAJNICA

ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE

MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA

ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA

REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA

LOKALNI PUT

ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA

EUROVELO B

ŽIČARA

RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA

MOST

TUNEL

## PREKOGRANIČNA SARADNJA

IZMEDJU OPŠTINA

## KULTURNA DOBRA

ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEDGRO)

MEDJUNARODNI ZNAČAJ

STARI GRAD

CIVILNA ARHITEKTURA

SAKRALNA ARHITEKTURA

FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA

ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU

ARHEOLOŠKI LOKALITETI POOMORJA

## PRIRODNA BAŠTINA

NACIONALNI PARK LOVCEN

## INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO

ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA

ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREOJELI

ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA

OSTALE TURISTIČKE ZONE



Mladen Krekić  
Digitally signed  
by Mladen  
Krekić  
Date: 2020.10.07  
12:57:35 +02'00'



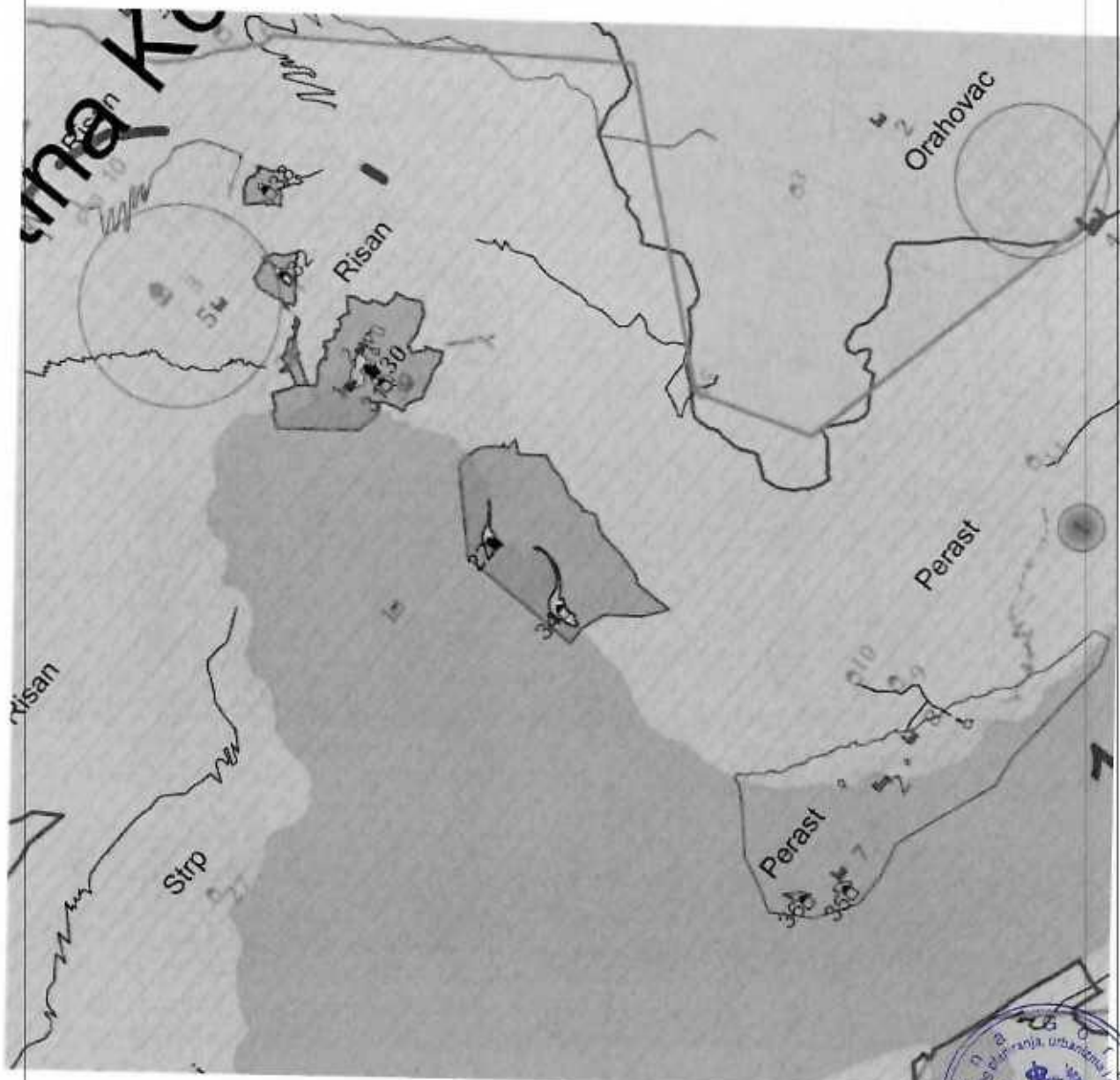
# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR




|   |  |
|---|--|
| <br>VLADA CRNE GORE                  | Obraditelj:<br>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA<br>I TURIZMA CRNE GORE<br><small>U Prosečnoj bregu 79, 81000 Podgorica, Crna Gora</small> |
| Projektant: Uzdaci planiraju odgovorni planeri<br>J.LCG" br. 82/18 Opatika broj 07-4081<br>Cav Dott Arch. Mladen Krekić | PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br>OPŠTINE KOTOR   |
| Društvena dokumentacija:<br>URBANIZAM   |  |
| Prilog:<br>KARTA KULTURNIH DOBARA   | SR. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020<br>Odluka o donošenju, br. 07-4012 od 13.08.2020.<br>Mjerilo: 1:25000    Broj priloga: 08a     |







## 01 - Prirodno i kulturno - istorijsko područje Kotora

 istorijski gradovi i gradovi

1. istorijski grad Kotor
2. istorijski grad Perast



1. Urbano jezgro Risan - Ulica Gabella
2. Urbano jezgro Risan - Trg 12. novembar
3. Urbana celina - Ulica Luvorica



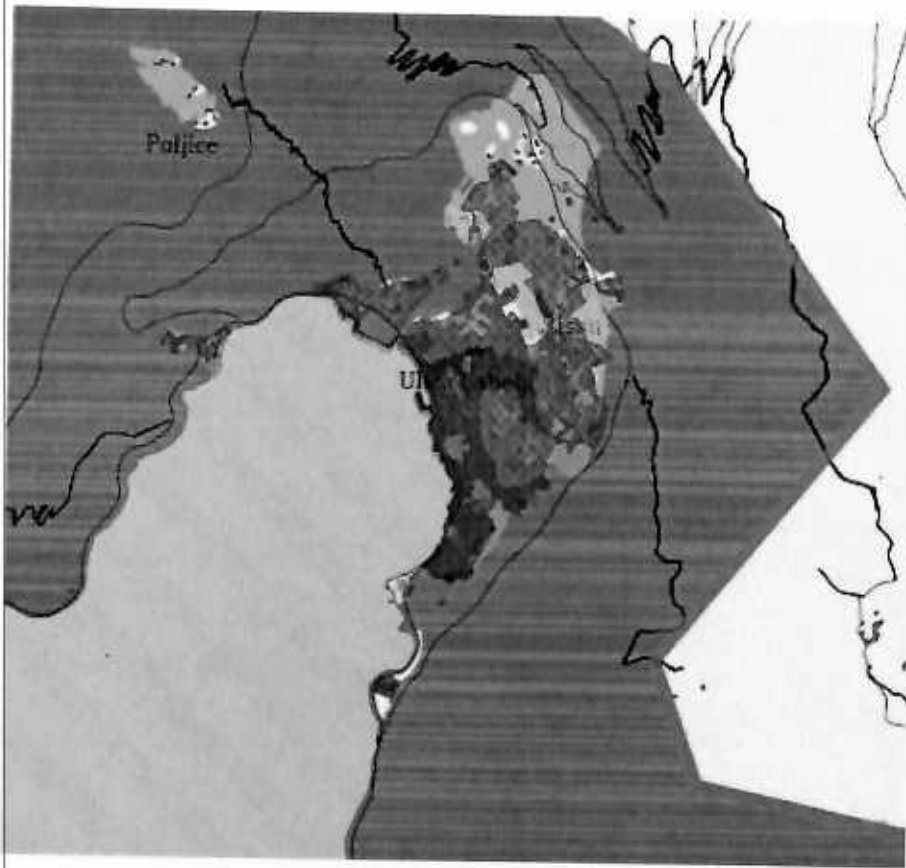
# LEGENDA

- Granica Opštine Kotor
- ▭ Područje svjetske baštine Kotora
- ▭ Zaštićena okolina svjetske baštine Kotora
- ▭ Akvatorijum
- ▭ Arheološko područje
- ▭ Područje potencijalnog arheološkog Lokaliteta
- ▭ Zaštićena okolina kulturnog dobra











- ⊙ Svjetska baština
- ▭ Istorijski gradovi
- ▭ Urbana jezgla
- ▭ Arheološki lokaliteti na kopnu
- ▭ Arheološki lokaliteti u moru
- ▭ Potencijalno nepokretno kulturno dobro - fortifikaciona arhitektura
- ▭ Ruralna naselja
- ▭ Anonimna cjelina
- ▭ nepokretno kulturno dobro - sakralna arhitektura
- ▭ nepokretno kulturno dobro - profana arhitektura
- ▭ potencijalno nepokretno kulturno dobro - sakralna arhitektura
- ▭ potencijalno nepokretno kulturno dobro - profana arhitektura
- ▭ potencijalno nepokretno kulturno dobro - koliko put, pešačke staze
- tumuli
- zaštićeni tumuli
- Pecine















## LEGENDA

-  GRADJEVINSKO ZEMLIŠTE
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POVRŠINE ZA GROBLJA
-  POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE 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 imanja 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)







Crna Gora  
Uprava za saobraćaj

Uprava za saobraćaj  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske br. 19,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 655 052  
fax: +382 20 655 359

Broj: 04-7411/2  
Podgorica, 26.06.2024. godine

|               |        |
|---------------|--------|
| 27. 06. 2024  |        |
| 06 - 333/ku - | 5763/h |

CRNA GORA  
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

PODGORICA

**PREDMET:** Perišić Budimir i Perišić Milan – lokacija katastarske parcele br. 1038/3, 1039/6 i 1038/5 KO Risan I

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine** br. 06-333/24-5763/6 od 07.06.2024. godine, zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 04-7411/1 od 13.06.2024. godine radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za izgradnju objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1038/3, 1039/6 i 1038/5 KO Risan 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, 86/22 i 04/23) i člana 17 Zakona o putevima (Sl. List CG“ br 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće

#### Saobraćajno – tehničke uslove

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica parcele magistralnog puta i parcela namijenjenih za izgradnju.
- **Gradevinska linija** (gradevinska linija predstavlja liniju na ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najjstureniji dio objekta) – na predmetnoj lokaciji definisana je postojećim objektima i ista treba da bude zadržana i kod predmetnog objekta i ista može da se formira na minimum 10m od ivice kolovoza.

Parcele i budući objekti po pravilu se priključuju sa saobraćajnice nižeg ranga ako za to postoje uslovi. Ako parcela na kojoj se planira izgradnja objekta tangira veći broj saobraćajnica objekat se priključuje na saobraćajnicu nižeg reda (ranga) koja je već priključena na saobraćajnicu višeg ranga (reda). Predmetne katastarske parcele mogu da ostvare pruključak preko katastarskih parcela broj 1040/2 i 1040/1 KO Risan I. Nikakvi radovi na magistralom putu nijesu mogući.

#### OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.grad.

*P. Poleksić*  
Ljubica Božović, dipl.inž.geod.

*Ljubica Božović*

#### DOSTAVLJENO;

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi





27. 06. 2024

U-333/24-5763/2

Podgorica, 26.06.2024.godine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-2047/0

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

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

Podgorica

UI, IV Proleterske brigade br.19

**VEZA:** 03-D-2047/1 od 14.06.2024.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-5763/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 1038/3, 1039/6 i 1038/5 KO Risan I, van Generalne urbanističke razrade (GUR-a), u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 95/20) opština Kotor, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Perišić Budimiru i Perišići Milanu, 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 spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14.Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja, **to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

dr Milan Gazdić  
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crne Gora  
tel.: +382 20 446 500

email: epamontenegro@gmail.com  
www.epa.org.me

15







Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Podružna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 836 Stari Grad,  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel: +382 32 325 834  
e-mail: upravanac@cg.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne

Br: UP-05-431/2024-3

|                        |             |            |      |       |
|------------------------|-------------|------------|------|-------|
| Primljeno: 28.06.2024. |             |            |      |       |
| Org. ad.               | Ime i prez. | Redni broj | Opis | datum |
| 06-333/24-5763/9       |             |            |      |       |

26. jun 2024 godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Postupajući po Vašem zahtjevu, br. 06/333/24-5763/9 od 07.06.2024. godine, dostavljenom 18.06.2024. godine i zavedenom pod brojem UP-05-431/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1038/3, 1039/6 i 1038/5 sve KO Blasin I, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Kotor, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje da nije ispoštovana procedura u skladu sa Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Služni list Crne Gore" br. 56/13, 13/18, 67/19) član 18a stav 1.

*U okviru Područja Kotora i zaštićene okoline, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta, dužan je i/ili prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka za planski dokument, odnosno urbanistički projekat, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (u daljem tekstu: Uprava) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu (u daljem tekstu: Pojedinačna procjena), zasnovane na ICOMOS smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu za mjesto Svjetske kulturne baštine (u daljem tekstu: ICOMOS smjernice).*

Shodno gore navedenom, prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, Upravi za zaštitu kulturnih dobara je potrebno podnijeti zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu.

Obradila:  
Maja Radulović, arhitekta

