



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: 08-332/23-6129/8

Podgorica, 07.11.2023.godine

NOVICA JOVOVIĆ

PODGORICA
ul. 8. mart br. 80/1
(kanc. Ing Invest d.o.o.)

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj broj: 08-332/23-6129/8 od 07.11.2023.godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta namjene T1 - hotel na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 71/2, 71/3 i 72 KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore – br.095/20).


MINISTAR
Janko Odović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- U spise predmeta
- Arhivi

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 08-332/23-6129/8 Podgorica, 07.11.2023.godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Jovović Novice iz Podgorice , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novog objekta namjene T1 - hotela na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 71/2, 71/3 i 72 KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore – br.095/20) Opština Kotor.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Novica Jovović iz Podgorice
6.	POSTOJEĆE STANJE Plan Prema grafičkom prilogu 06a - Postojeće namjene površina, predmetna lokacija je u okviru postojeće naseljske strukture i neizgrađena. Katastarska evidencije Prema listu nepokretnosti 306 – prepis br. 106-919-11363/2023 od 23.10.2023.godine, izdat od Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Kotor: - katastarska parcela broj 71/2 KO Orahovac I predstavlja šume II klase, površine 1023m ² , i na njoj se nalaze pomoćne zgrade 1 površine 5m ² i 2 površine 4m ² ; - katastarska parcela broj 71/3 KO Orahovac I predstavlja šume II klase, površine 297m ² ; - katastarska parcela broj 72 KO Orahovac I predstavlja golet, površine 591m ² .	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	

	<p>Kada je u pitanju obalni odmak do 0-100m, preporuka je da se u naseljima u ovom pojasu što više realizuju objekti turističke namjene, i objekti čija djelatnost je vezana za more.</p> <p>U navedenom odmaku, a u zoni morskog dobra se primjenjuju važeći DSL-ovi do donošenja Plana Generalne Regulacije CG, neophodno ih je preispitati i uskladiti sa PPPNOP-CG i predloženim smjernicama u skladu sa PUP-om Opštine Kotor. Za ostale prostore koji nisu pokriveni DSL-ovima primjenjivaće se odredbe ovog Plana, izuzev za LSL Trašte na kojim će se primjenivati uslovi u skladu sa zajedno donešenim planskim dokumentima DSL sektor 38 i LSL Trašte.(Dodati)</p> <p>Prema Smjernicama za prostor Centralnog reona se planski dokument DUP Orahovac i Dražin vrt izmjene i dopune treba staviti van snage. Primjena u skladu sa planskim postavkama PUP-a.</p> <p><u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u> Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18), Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 044/18). -Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18).</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Predmetnu lokaciju čine katastarske parcele broj 71/2, 71/3 i 72 KO Orahovac I, u Kotoru.</p> <p>Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR – a Urbanističko Tehnički Uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, izjašnjava se o potrebi sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu u skladu sa Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.</p> <p>Uslovi parcelacije i regulacije U skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (PUP Kotor), određene su namjene i uslovi sa iskazanim pravilima i urbanističkim parametrima za izgradnju objekata.</p> <p>Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona).</p> <p>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.</p> <p>Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i 2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela. <p>Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u</p>

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.

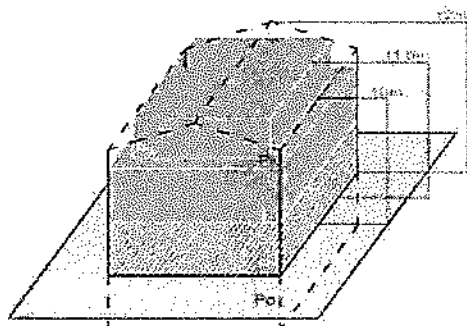
Vertikalni gabarit

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.

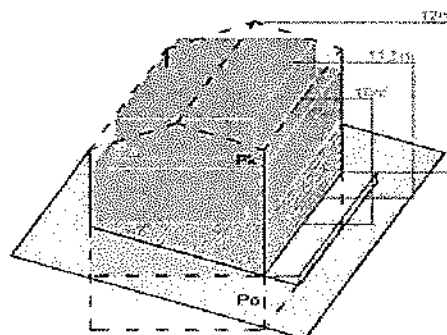
Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra. Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže. Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.

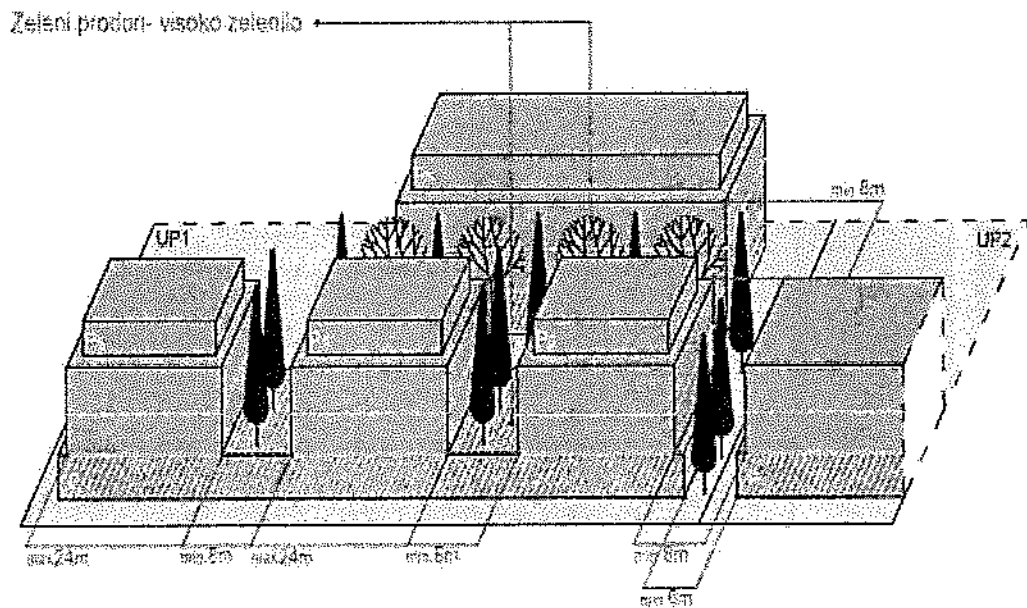
P+1+Pk

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



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





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.

Opšte smjernice: - zabranjena je gradnja objekata na terenima čiji je nagib veći od 35° u području uže zone UNESCO.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije 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;
- 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;

-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).

-Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

-Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 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

	<p>zidovi ne smiju biti veći od 2m, odnosno ne manji od 0,6m. Potporne zidove visine 2m, obavezno omekšati zelenilom.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terasa sa podzidama uraditi u maniru suvozida, od grubo klesanog ili pločastog kamena. - Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina; - Upotreba auhtonog materijala koji obezbjeđuje uklapanje objekata u prirodno okruženje; - Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađivanje sa kompozicionim i funkcionalnim rješenjima;" <p>Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenju principa povezanosti i neprekidnosti.</p> <p>Zelenilo hotela i turističkih naselja 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>ORAHOVAC - očuvanje visokovrijednog zelenog fonda odnosno prilikom izrade tehničke dokumentacije za sve lokacije obavezna je izrada Detaljne studije predjela.</p>
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>U Smjericama i mjerama zaštite kulturnih dobara i kulturnog pejzaža na području opštine Kotor je navedeno sljedeće:</p> <p><u>Opšte mjere</u></p> <p>1. Područje opštine Kotor neophodno je u strateškim i planskim dokumentima tretirati kao dio zaliva Boke kotorske, koji obuhvata Područje svjetske baštine Kotora i njegovu zaštićenu okolinu, i neophodno je uspostaviti sistem integralnog planiranja cijelog prostora Boke Kotorske. Privredna pitanja, infrastrukturna rješenja (prije svih saobraćaj), ekološka pitanja i zaštita prirodne i kulturne baštine treba rješavati integralno na nivou Boke Kotorske kao cjeline, koju karakteriše jedinstveni prostor, istorija, privreda, način života, tradicija i dr. Poseban značaj treba dati obnovi broskog saobraćaja koji predstavlja prirodni vid komunikacije u zalivu i jednu od najbitnijih istorijskih odrednica Boke.</p> <p>Poljoprivredu i ribarstvo treba razvijati kao tradicionalne djelatnosti koja imaju važnu ulogu za razvoj turizma.</p>

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 kulturno-istorijskog 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.

Prema grafičkom prilogu 08b – Područje Kotora – mjere zaštite – preklop sa planiranim građevinskim površinama: predmetna lokacija nalazi se unutar **površina za turizam** u okviru Mjera IV- kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja.

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju. Gradnju objekta moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Vodosnabdijevanje</p> <p>Za projektovani period planira se snabdjevanje opštine Kotor sa lokalnih izvorišta, i Regionalnog vodovoda. Predloženo je povećanje rezervoarskog prostora kao i formiranje visinskih zona potrošnje kako bi se nadomjestile nedostajuće rezerve. Uz navedeno, neophodno je obezbijediti i dobro stanje postojeće vodovodne mreže, smanjiti gubitke u mreži i racionalizovati potrošnju, nastaviti aktivnosti na razvoju automatskog upravljanja vodovodnim sistemom a sve u cilju efikasnijeg i kvalitetnijeg vodosnabdijevanja.</p> <p>Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore.</p> <p>Za predmetno područje usvaja se norma za potrošnju vode za gradsko područje Jadranskog sliva kako je strukturno predloženo u Vodoprivrednoj osnovi, ali sa smanjenom potrošnjom. Potrošnja po stanovniku u Vodoprivrednoj osnovi data je za potrošnju za l/kor/dan sa uračunatom komercijalnom industrijskom i potrošnjom usljed gubitaka, pa je taj pristup zadržan i u ovom planskom dokumentu. Ukoliko su u gradu prisutni veći industrijski potrošači, njihovu potrošnju potrebno je obračunavati posebno. Potrošnja za turiste se može posmatrati i kao prosječna kroz zastupljenost turista različitih kategorija pa su određene prosječne norme potrošnje za turiste.</p> <p>Koeficijent maksimalne dnevne neravnomjernosti potrošnje usvojen je $K_d=1.5$ a maksimalni koeficijent časovne potrošnje usvojen je $K_d=1.8$.</p> <p>U okviru proračuna potrebnih količina vode u dnevnoj normi potrošnje po stanovniku, obuhvaćeni su i gubici u sistemu (20%).</p>

	<p>krakom sakupljene vode se dovode na PS Pelužica, odakle se otpadna voda sistemom Kotor – Trašte transportuje u otvoreno more. Prije upuštanja u more otpadne vode se prečišćavaju na centralnom postrojenju na lokalitetu u Đuraševićima. Na isto postrojenje se transportuju otpadne vode iz Kotora i Tivta. Trasa obalnog kolektora je smještena u trup postojeće obalne saobraćajnice. Naselja koja trenutno nijesu priključena na glavni kanalizacioni sistem uz obalu Kotorskog i Risanskog zaliva planirana su da se povežu na isti produžetkom primarnog kolektora uz obalu i izgradnjom sekundarnih kolektora kroz naselja. Za dio naselja koji nije moguće povezati na centralno postrojenje, odvođenje otpadnih voda će biti riješeno izgradnjom lokalnih postrojenja za tretman otpadnih voda.</p> <p>- Projektno - tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br. 5190/1 od 03.10.2023.godine, izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija Kotor“.</p>
17.3	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (Jedan od preduslova).</p> <p>- Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije br.04-9380/2 od 26.09.2023.godine, izdati od Uprave za saobraćaj Crne Gore;</p>
17.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije pribaviti potvrdu postojanja katastra elektronsko-komunikacione infrastrukture, odnosno elektronskih</p>

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

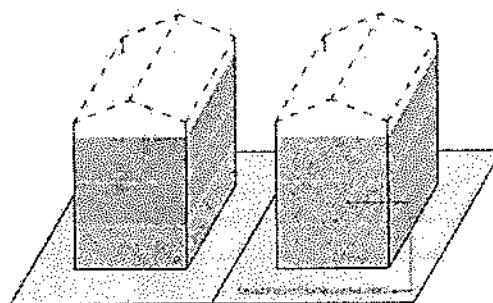
Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata; Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, 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 području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

- preporučene boje RAL 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.

RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

- preporučena upotreba prirodnog kamena u svetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta

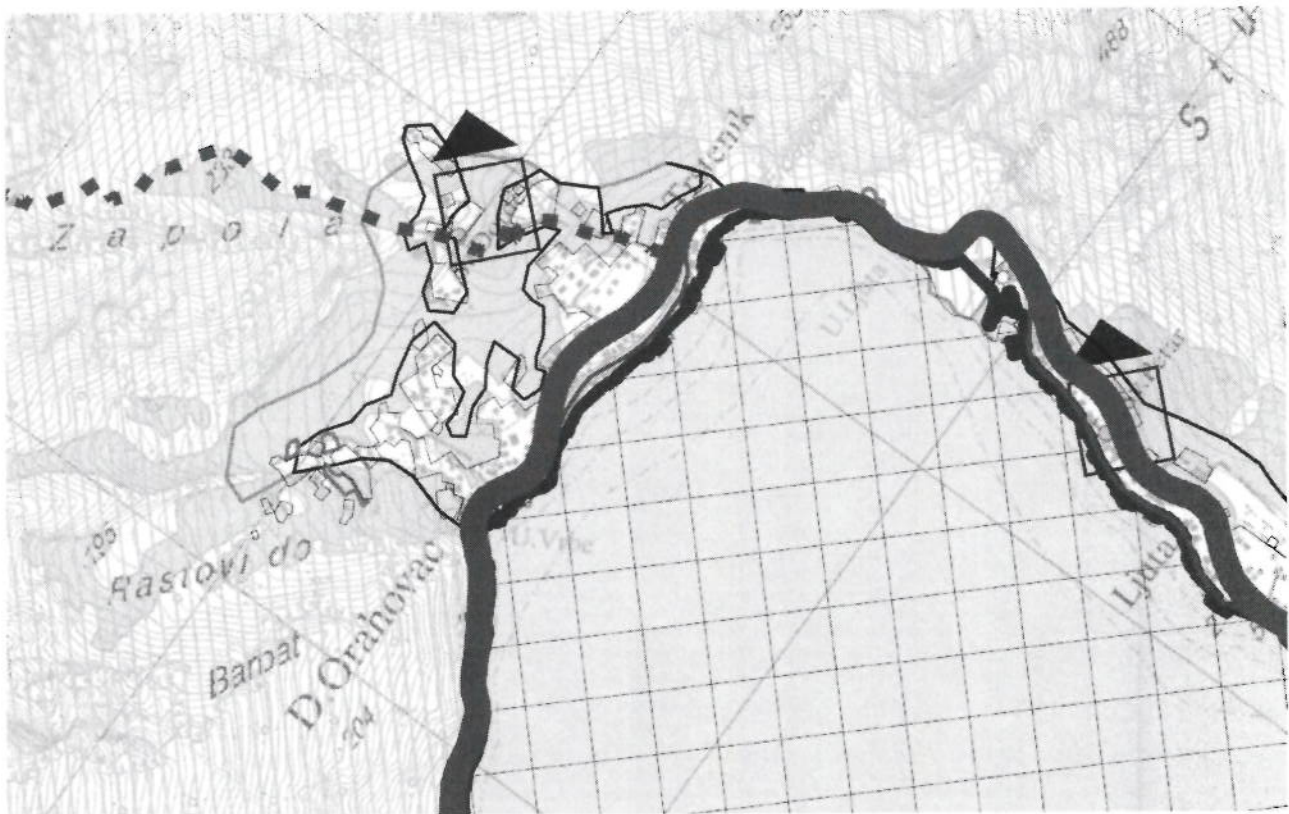
ima 20% tevaže mora biti pokriveno prirodnim kamenom



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

	<ul style="list-style-type: none"> - Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-64/2022-3 od 23.03.2022.godine, izdatog od Uprave za zaštitu kulturnih dobara; - Tehnička revizija ICOMOS-a za predmetnu lokaciju, dobijena po osnovu navedenih konzervatorskih uslova od maja 2023.godine; - Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije br.04-9380/2 od 26.09.2023.godine, izdati od Uprave za saobraćaj Crne Gore; - Rješenje o vodnim uslovima br. 1604-319/23-2246 od 21.09.2023.godine, izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor. 	
--	---	--



LEGENDA

- OZNAČENA GRANIČA
 - GRANIČA OPŠTINE KOTOR
 - ◆◆◆◆ GRANIČA OBUKVNATA PUF-a
 - GRANIČA MORSKOG DOBRA
 - GRANIČA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
 - OBLATNA LINJA
 - POL-OPRIVREDNE OBRADIVE PLOŠTINE
 - OSTALE PRIRODNE PLOŠTINE
 - ŠUMI
 - PLOŠTINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
 - PLOŠTINA TERITORIJALOG MORA
 - PLOŠTINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJICNI TOKOVI
- KULTURNA DOBRA**
- STARI GRAD
 - CIVILNA ARHITEKTURA
 - SAKRALNA ARHITEKTURA
 - FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
- PRIRODNA BAŠTINA**
- ⊗ NACIONALNI PARK LOVCEN
- ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAČNICA
 - REGIONALNA SAOBRAĆAČNICA
 - LOKALNI PUT

Mladen Krekić
Digitally signed
by Mladen Krekić
Date: 2023.10.07
17:24:22 +0200



**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR**

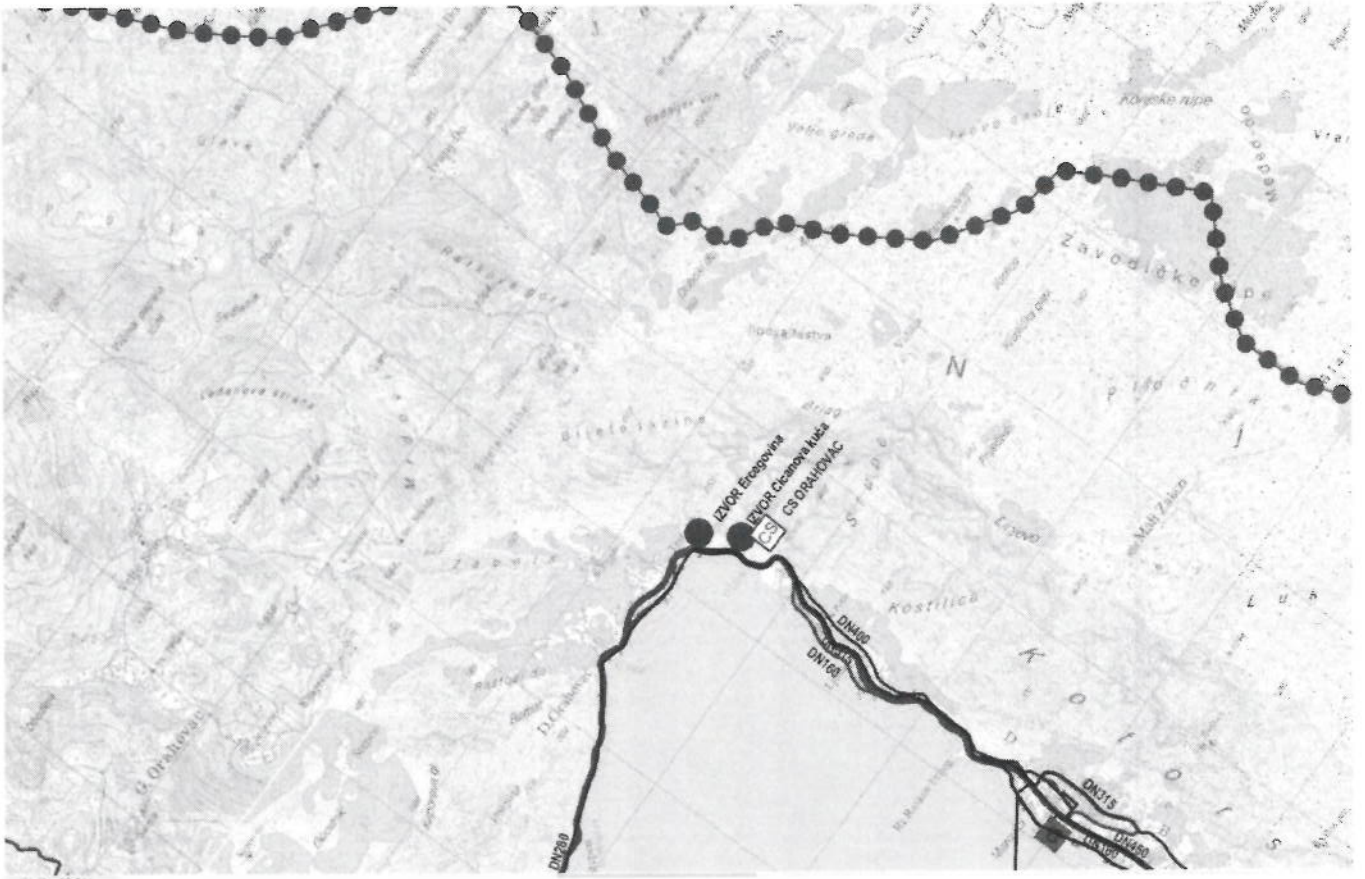






**MINISTARSTVO REGIONALNOG RAZVOJA
I TURIZMA CRNE GORE**
Ulica Matije Gupca 11, Cetinje, 81000 Cetinje, Crna Gora

<p>VLADA CRNE GORE</p> <p><small>Ministarstvo regionalnog razvoja i turizma Bulevar Matije Gupca 11, Cetinje, 81000 Cetinje, Crna Gora</small></p> <p>DR. DOBILKA MERIĆIĆ IŠTIC <small>Glavni gradonačelnik opštine Kotor</small></p> <p>URBANIZAM</p>	<p>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</p>
<p><small>Prilog</small></p> <p>POSTOJEĆA NALAZNA PLOŠTINA</p>	<p><small>U skladu sa: Zakonik od 17.06.2022. Odluka o odobrenju br. 17-01/22 od 15.06.2022.</small></p> <p>Skala: 1:25000 Šifra projekta: 06a</p>



Digitally signed
 Mladen Krekić
 Date: 2020.10.07 13:36:21 +02'00'

**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
 OPŠTINE KOTOR**

 VLADA CRNE GORE <small>Republika Crna Gora 2017. na osnovu Zakona o zaštiti državnih znakova Član 60. Arh. Mladen Krekić</small> Ured za prostorno uređenje URBANIZAM	MINISTARSTVO ODRAŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>Ured za prostorno uređenje i urbanizam</small> PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Datum: 17.04.2020. Datum izdavanja: 21.01.2021. Broj: 1.25000	Datum: 17.04.2020. Datum izdavanja: 21.01.2021. Broj: 06b2



LEGENDA

Granica opštine prema planu

SAGRAĐAJNA INFRASTRUKTURA

Magistralna saobraćajnica

Regionalna saobraćajnica

Lokalna putina

Putevi

Mekanijska sika

Lokalna sika

Most

Tunel

ELEKTRONSKA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

TK postovna stanica

Bazena stanica za fiksni telefon

Mladen Krekić Digitally signed by Mladen Krekić
DN: cn=Mladen Krekić, c=RS, o=IZ
12.38.26 +0200

**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR**

 VLADA SRBIJE	 MINISTARSTVO REGIONALNOG RAZVOJA I URBANIZACIJE SRBIJE
<small>Republika Srbija, Beograd, Kraljevičeva ulica, 11000 Adresa: Beograd, Kraljevičeva ulica, 11000 Ceo: 011 26 40 00 00 E-pošta: iz@iz.gov.rs</small> URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
<small>Priglasilo: 14. 03. 2015. godine Odluka o donošenju: 07. 04. 2015. godine</small> POSTUJUĆA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	<small>Škale: 1:25000 Datum: 06b3</small>



LEGENDA	
	DRŽAVNA GRANIČA
	GRANIČA OPŠTINE KOTOR
	GRANIČA OGRANIČAVANJA PUP-PA
	GRANIČA MORSKOG DOBRA
	GRANIČA NACIONALNOG PARKA LOVČEN
	OSIBNA LINJA
	NASELJA
	POVRŠINE ZA TURIZAM I VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA
	HOTELI
	TURISTIČNA NASELJA
	CGMARAUŠTA I KAMPOVI
	ETNO SELA
	UGOSTITELJSTVO
	POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODANJE
	POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
	POLJOPRIVREDNE OSRADNE POVRŠINE
	DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	ŠUME
	ZASTIČENA PODRUČJA
	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
	SPORT I REKREACIJA
	GOLF TERENI
	PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
	POVRŠINA MORSKOG DOBRA
	POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VOĐA
	POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
	POVRŠINE KOPNENIH VOĐA - RJEKE I BUKIČNI TOKOVI
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	PEŠAČKE POVRŠINE
	STENOVIŠTA OSILA
	PLAŽE
	POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTRPADA
	POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
	KONCESIJSKA PODRUČJA
	LEŽIŠTA MINERALNIH SROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
	LINJA ODMAKA DO 1000m PO PPRNOPCG
	POSTOJEĆA PLOČNA STRUKTURA
	CEZURA FLEKSIBILNO
	CEZURA STROGO
	LOKACIJA ZA MARKULTURU
	PREKOGRAIČIIONA SARADNJA
	IZMEDJU OPŠTINA
	KULTURNA DOBRA
	ZASTIČENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REĐVA-JEZORO)

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




PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR




 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>Dr. Franešković, Miletić, St. 3000, Poljarska, Crna Gora</small>
<small>Realizovao: državni javno-pravni stručnjak "GLD" d.o.o. 82100 Cetinje, bb. 07-60811 Gov. Doc. Arhiv. Mladen Krekić <small>Opis projekta i dokumentacije</small> </small>	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
URBANIZAM	
<small>Opis: PLAN NAMJENE POVRŠINA</small>	<small>Opis: arh. br. 1010/2019 od 17.06.2020. Odluka o donošenju: br. 07-40/19 od 13.06.2020.</small>
	Mjerilo: 1:25000 Broj priloga: 07a

KULTURNA DOBRA

— ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (ISTOKI REŽIM-REŽERVO)

⊙ MEĐUNARODNI ZNAČAJ

■ STARI GRAD

■ CIVILNA ARHITEKTURA

■ SAKRALNA ARHITEKTURA

■ FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA

■ ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU

■ ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

PRIRODNA BAŠTINA

⊙ NACIONALNI PARK LOVČEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

■ ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH GJELINA - UNESKO

■ ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA

■ ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZRAČENI TURISTIČKI PREDJELI

■ ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA

■ OSTALE TURISTIČKE ZONE

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPOG

1. IZORADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMJENITI

2. MOGUĆA ADAPTACIONA ODMAKA ŽBOD NASTUJEDJENIH PRAVA

3. MOGUĆA ADAPTACIONA UŽ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA

4. MOGUĆA ADAPTACIONA UŽ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE

5. MOGUĆA ADAPTACIONA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA

6. MOGUĆA ADAPTACIONA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UŽ DODATNE MJERE

7. MOGUĆA ADAPTACIONA UŽ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE

8. MOGUĆA ADAPTACIONA UŽ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE TĚ UŽ DODATNE MJERE

9. BEZ ADAPTACIONE

10. USLOVI ZA PROŠIRIŠENJE ZONE ODMAKA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

■ AUTOPUT

■ BRZA SAOBRAĆAJNICA

■ ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE

■ MAJESTRALNA SAOBRAĆAJNICA

■ ALTERNATIVNA MAJESTRALNA SAOBRAĆAJNICA

■ REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA

■ LOKALNI PUT

■ ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA

■ EUROVELO B

■ ŽIČARA

■ RASPROŠIĆE PUTĚVA U DVA NIVOA

■ MOST

■ TUNĚL

■ PLOVNI PUT

■ MEĐUNARODNA LUKA

■ LOKALNA LUKA

■ MARINA

■ BORIŠTE

■ KRUŽER TERMINAL

■ TRAJĚKT

■ SVJĚTIŠNIK

■ GRANIŠNI POMORSKI PŘELAZ

■ MEĐODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

1. PODRUČJE ZABRANIENESTROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIŠKI DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZORADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIŠKI DOKUMENTACIJU)
3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L. ZABRANIEN IZORADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PŘELAZI 51.1 M M.S.L.
4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L. ZA OBJEKTE PŘEKO 51.1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIŠKI DOKUMENTACIJU





LEGENDA

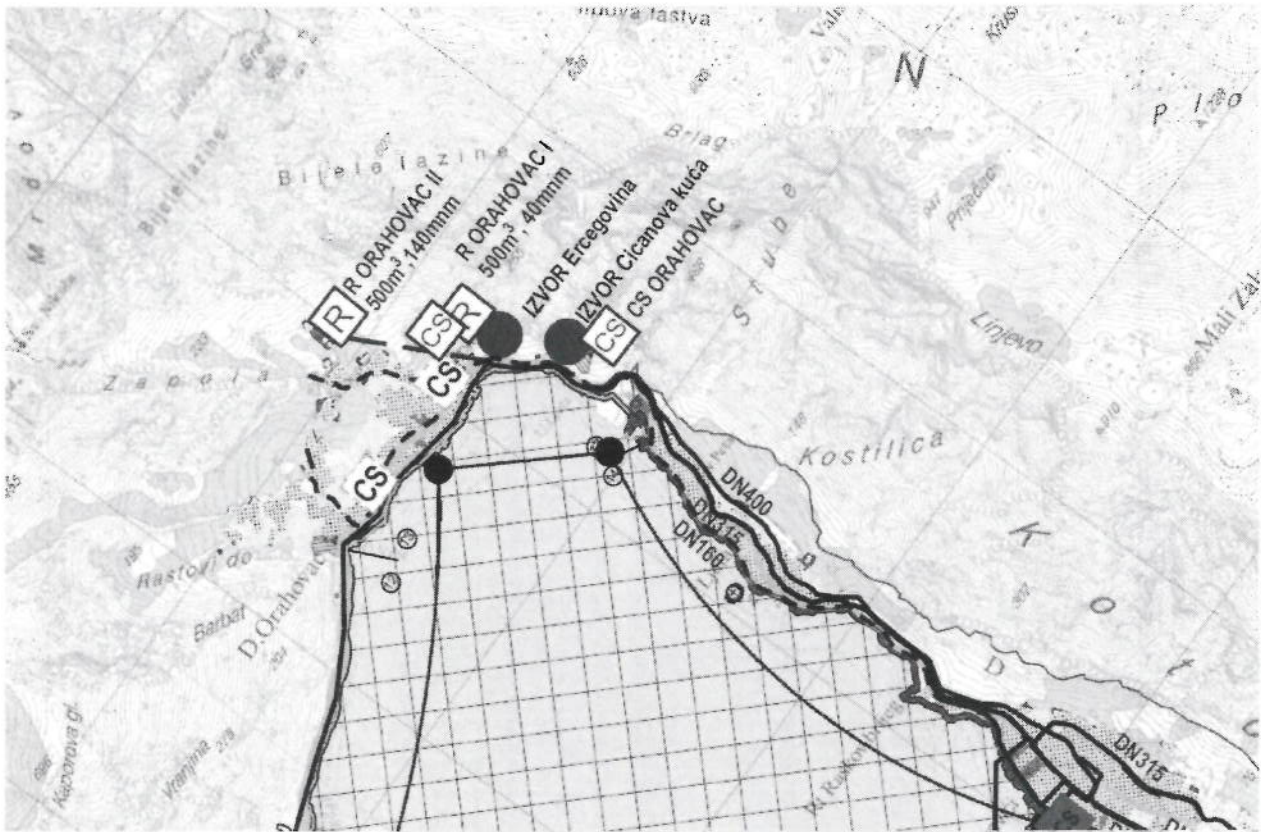
	Administrativna granica
	Put
	Željeznička pruga
	Voda
	Šuma
	Poljoprivredna zemlja
	Urbanizirano područje
	Zaštićeno područje
	Arheološki lokalitet
	Spomenik
	Visina
	Linija visina
	Visina mjesta
	Administrativna granica
	Put
	Željeznička pruga
	Voda
	Šuma
	Poljoprivredna zemlja
	Urbanizirano područje
	Zaštićeno područje
	Arheološki lokalitet
	Spomenik
	Visina
	Linija visina
	Visina mjesta

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

**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR**

 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO CRNOVRSKOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE Dr. Predrag Mladenović, 10000 Podgorica, Jure Jakić
Ministarstvo za prostorno uređenje, građevinarstvo i infrastrukturu Gen. Dr. Armin Mladenović	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
URBANIZAM	Dr. Mladenović, 10000 Podgorica, 11.11.2020. Mobilni telefon: 069 4612 8613-069 2020
PLANIRANA ELEKTROENERGETSKA MREŽA	Šifra: 1:25000, 2018, 07b1





Mladen Krekić Digitally signed by Mladen Krekić
 Date: 2020.10.27 12:44:37 +02'00'



**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
 OPŠTINE KOTOR**



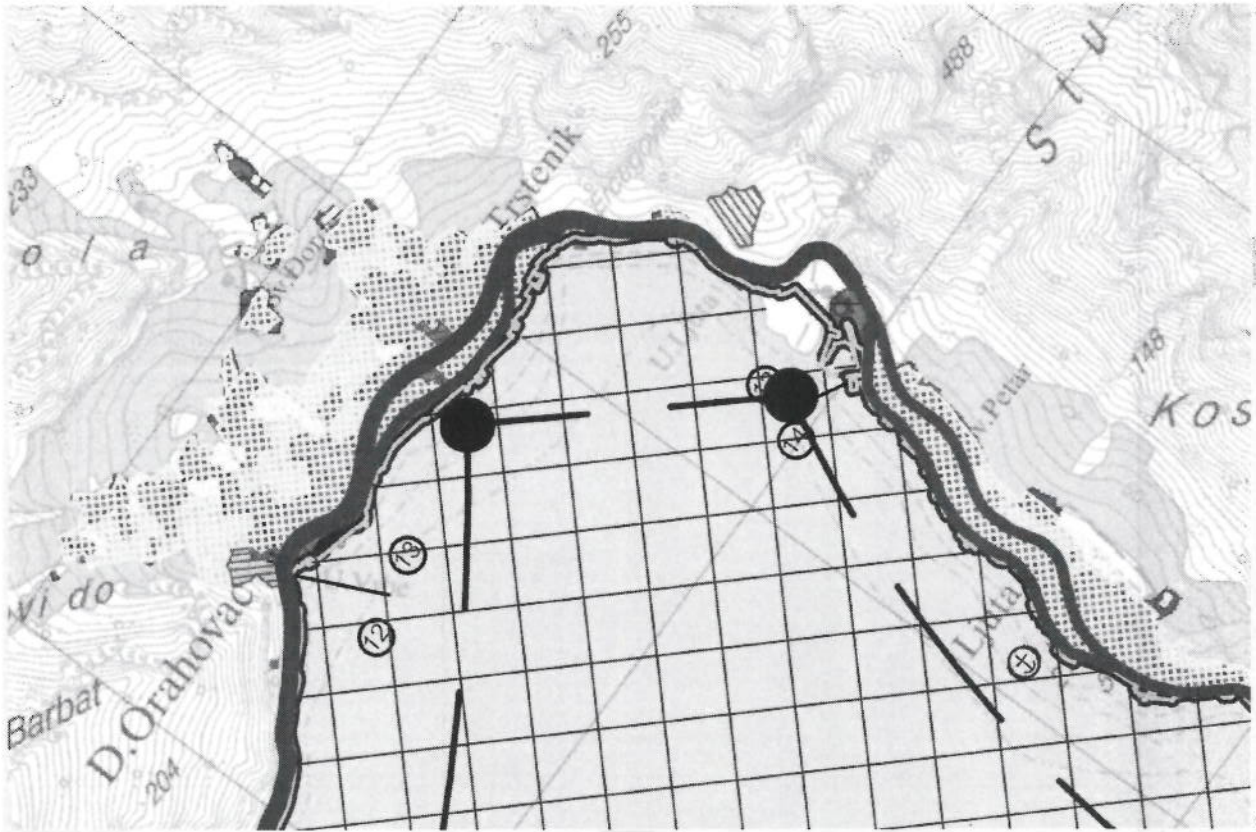

 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I TURIZMA CRNE GORE <small>u Podgorici i na drugim mjestima</small>
<small>Ministarstvo građevinarstva, prostorne i gradnjaške politike i zaštite kulturne baštine</small> Član: Dan Anđel Mladen Krekić Duž. stručnjak za prostorno urbanizam	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Tipologija: PLANIRANJA HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	Broj projekta: 07b2 Datum: 2020.10.27 Šifra: 1:25000



LEGENDA

- OBČINSKA CESTA
- OBČINSKA CESTA 2. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 3. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 4. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 5. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 6. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 7. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 8. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 9. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 10. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 11. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 12. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 13. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 14. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 15. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 16. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 17. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 18. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 19. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 20. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 21. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 22. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 23. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 24. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 25. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 26. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 27. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 28. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 29. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 30. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 31. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 32. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 33. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 34. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 35. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 36. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 37. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 38. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 39. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 40. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 41. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 42. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 43. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 44. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 45. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 46. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 47. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 48. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 49. RAZRADA
- OBČINSKA CESTA 50. RAZRADA





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






















PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR





 VLADE CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRENOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>Dr. Travničke ulice 21, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
Planirana mreža planirane saobraćajne mreže URBANIZAM Čov. Dob. Arh. Mladen Krekić Opština Kotor, Kotor	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Planirana saobraćajna mreža	Opština Kotor, Kotor Datum: 1:25000 Broj priloga: 07b4



LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OŠUJNATA PUP-₁
-  OŠUJNA LINIJA
-  NASELJA
-  PLOVNIŠTE ZA TURIZAM
-  PLOVNIŠTE ZA INDUSTRIJU I PROJEKCIJU
-  PLOVNIŠTE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  PLOVNIŠTE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SPORT I REKREACIJA
-  GOLF TEREN
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  PUNJAČKE PLOVNIŠTE
-  PLOVNIŠTE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  PLOVNIŠTE TERITORIJALNOG MORA
-  PLOVNIŠTE ZA OBRADU, SAMACIJU I SKLADIŠTENJE OTRADA
-  KONCEPCIJNA PODRUČJA
-  LEĐIŠTA MINERALNIH SIROVINA I PLOVNIŠTE EKSPLOATACIONIH POLJA
-  POSTOJEĆA AKCIJNA STRUKTURA





PREKOGRAFIČNA SARADNJA

-  IZMEĐU OPŠTINA

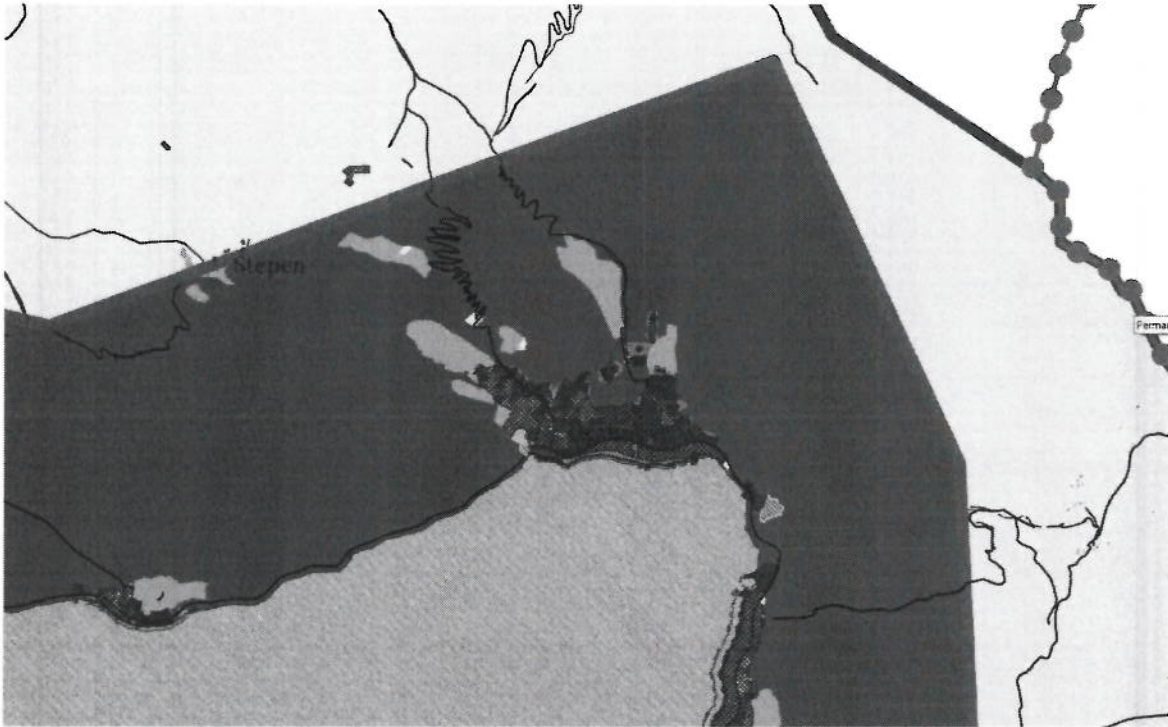
ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REĐIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
-  EUROVELO B
-  ŽELJEZNIKA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POŽIČNE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  BOROŠTE
-  KRUŽER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

-  1. PODRUČJE ZABRANJENOSTROGO OGRANIČENJE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
-  2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
-  3. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L. ZABRANJENA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADMORSKA VISINA PRELAZI 51.1 M M.S.L.
-  4. PODRUČJE SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L. ZA OBJEKTE PREKO 51.1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU





LEGENDA

- GRADNINSKO OPAJENJE
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA VEŠTAČENJE, PROJEKCIJSKA
- POVRŠINE OSTALE I KONKREKNE INFRASTRUKTURE I OBRAMBE
- POVRŠINE ZA OPCIJALNA
- POVRŠINE ZA OBRAMBU, SADRŽAJI I POKLADNEŠTVO OPAJENJA
- POVRŠINE IZ OBLASTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- OBRAMBENA POVRŠINA
- OBLASTI IZ OBLASTI OBRAMBE I OBRAMBENI PROJEKCIJSKI POLJA
- POSTOJEĆA POVRŠINA STRANICA

SKRATICE - LEGENDA

- Mjesto I - Istorijska gradina
- Mjesto II - Istorijska naselja dalek od strateški bitnih i izgrađena čvrsto
- Mjesto III - Dječiji naselja sa dominskim savremenom infrastrukturom
- Mjesto IV - Multivizualna obrambena imanja u okviru istorijskih naselja
- Mjesto V - Prirodni odbrambeni pojasevi u granicama teritorijalne jedinice

- Granična Opština Kotor
- Pradolina i kulturno-istorijsko područje Kotor (Dječija baština)
- Zaštićena obala Pradolina i kulturno-istorijskog područja Kotor (Ezer zasa)

Mladen Krekić Digitally signed by Mladen Krekić
Date: 2020.10.07 12:59:14 +02:00

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR

 VLADA CRNE GORE <small>Republika Crna Gora - Crnogorska Republika 21.000' br. 2016. Katunika, broj. 07-2020 Gov. Dopr. Arch. Mladen Krekić</small> <small>Gov. prijava - Dokumentacija</small>	<small>Ministarstvo</small> MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>17 Njegoševa ulica 81, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
<small>Prilog</small> Plan Opštine Kotor - mjesta zaštite - prikaz na parcelarnom građevinskom planiranju	<small>Op. isk. Crna Gora, 07/2020 od 17.09.2020 Učinkov. u saradnji sa: br. 07-46/12 od 12.08.2020.</small> Skala: 1:25000 Šifra: 08b1





9500000337



106-919-11363/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-11363/2023

Datum: 23.10.2023.

KO: ORAHOVAC I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA, PODGORICA, za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 306 - PREPIS



Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
71	2		5 30	25/02/2021	MRAMOR	Sume 2. klase KUPOVINA		1023	1.13
71	2	1	5 30	25/02/2021	MRAMOR	Pomoćna zgrada KUPOVINA		5	0.00
71	2	2	5 30	25/02/2021	MRAMOR	Pomoćna zgrada KUPOVINA		4	0.00
71	3		5 30	25/02/2021	MRAMOR	Sume 2. klase KUPOVINA		297	0.33
72			5 8	25/02/2021	MRAMOR	Golet KUPOVINA		591	0.00
								1920	1.45

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
2707954210247	JOVOVIĆ NOVAK NOVICA HERCEGOVAČKA 33 PODGORICA Podgorica		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
71	2	1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	p 5	Svojina JOVOVIĆ NOVAK NOVICA HERCEGOVAČKA 33 PODGORICA 1/1 2707954210247
71	2	1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	1	p 5	Svojina JOVOVIĆ NOVAK NOVICA HERCEGOVAČKA 33 PODGORICA 1/1 2707954210247
71	2	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	p 4	Svojina JOVOVIĆ NOVAK NOVICA HERCEGOVAČKA 33 PODGORICA 1/1 2707954210247
71	2	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA Jedna soba	1	p 4	Svojina JOVOVIĆ NOVAK NOVICA HERCEGOVAČKA 33 PODGORICA 1/1 2707954210247

Ne postoje tereti i ograničenja.

Datum i vrijeme: 23.10.2023. 09:00:19

1 / 2

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINIČA: KOTOR

Broj: 917-106-208/23

Datum: 12.10.2023.



Katastarska opština: ORAHOVAC I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

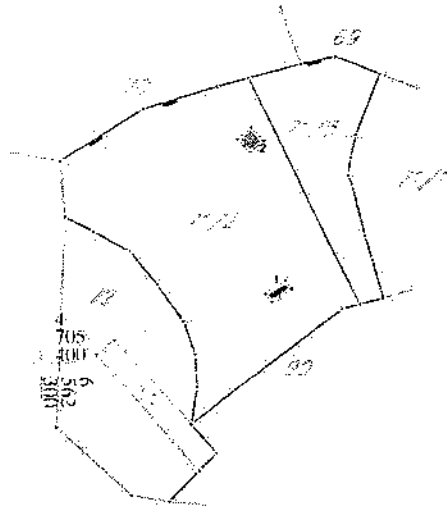
Parcela: 71/2, 71/3, 72

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4
705
500
6
562
300

4
705
500
6
562
300



4
705
500
6
562
300

4
705
500
6
562
300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3239/1

Podgorica, 22.09.2023. godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

VEZA: 03-D-3239/1 od 19.09.2023. godine

28.09.2023
08-332/23-6129/2

Ulica IV Proleterske brigade, br.19

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom Vašeg zahtjeva, Vaš broj 08-332/23-6129/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta namjene T1 – hotela na lokaciji katastarskih parcela br. 71/2, 71/3 i 72 KO Orahovac I u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, broj 095/20). Opština Kotor, 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 II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi površinu predmetnog objekta.

Smatramo da nosioca projekta treba obavezati da se nakon utvrđivanja površine predmetnog objekta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), obrati Agenciji za zaštitu životne sredine, sa zahtjevom za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka procjene uticaja.

S poštovanjem,

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



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj:04-9380/2
Podgorica, 26.09.2023.godine

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

22. 09. 2023

08-332/23-6129/3

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih ualova

PREDMET: Jovović Novica – katastarske parcele br.71/2, 71/3 i 72 KO Orahovac I u zahvatu PUP-a opštine Kotor

Veza – Zahtjev br. 08-332/23- 6129/3 od 26.09.2023.godine

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu **Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova**, zaveden u Upravi za saobraćaj br.04-9380/1 od 19.09.2023. godine., radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za izgradnju objekta namjene T1 – hotela na lokaciji koju čine **katastarske parcele br.71/2, 71/3 i 72 KO Orahovac I u zahvatu PUP-a opštine Kotor**, a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG“ br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće:

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Opšti saobraćajno - tehnički uslovi proizilaze iz planskog dokumenta predmetnog prostora. U konkretnom slučaju radi se o prostoru koji je predviđen za turizam koje se graniče sa magistralnim putem (parcelom magistralnog puta).

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i to je granica parcele magistralnog puta i parcela namijenjenih za izgradnju.
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista može da se formira na minimum 5m od regulacione linije.

2. Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

Predmetna lokacija nema prilaz sa lokalne saobraćajnice pa prilaz treba da ostvari sa Jadranske magistrale – magistralnog puta M-1 dionica kroz Orahovac.

Budući da se predmetna lokacija koju čine **katastarske parcele br.71/2, 71/3 i 72 KO Orahovac I u zahvatu PUP-a opštine Kotor** naslanja na magistralni put M-1 dionica kroz Orahovac neophodno je projektnu dokumentaciju – faza saobraćaja raditi uz poštovanje sljedećih uslova.

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

U konkretnom slučaju neophodno je sagledati postojeće stanje definisati mjesto isključenja sa magistralnog puta i mjesto uključanja na magistralni put – planirati jedan jedinstveni priključak.

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

Računska brzina za proračun prilaznog puta na državni put je dozvoljena brzina na državnom putu a to je Vr = 50km/h.

Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu namjene budućeg objekta – namjena T1 - hotel – mjerodavno putničko vozilo, turistički objekti – dostavna vozila itd.

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

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

Potrebna parking prostor obezbijediti unutar katastarskih parcela.

Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u R=1000/500(250) te uzdužne profile prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda, sagledati propisane uslove i izvršiti uklapanje u postojeće stanje bez narušavanja sadašnjeg režima saobraćaja na magistralnom putu.

Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat - faza saobraćaja, urađenu u skladu sa gore propisanim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

R. Poleksić

Marko Spahić, građ.teh.

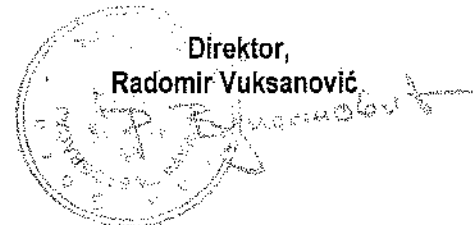
M. Spahić

DOSTAVLJENO;

-Naslovu x2

-U spise predmeta

-Arhivi





“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

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

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

Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Broj: 5190/1

Kotor: 03 10'23

Na osnovu priloženog nacрта urbanističko – tehničkih uslova br: 08-332/23-6129/4 (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 4913 od 20.09.2023. god.) izdat od strane „Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme“- Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta namjene T1-hotela, na lokaciji koju čine kat.parc. 71/2, 71/3 i 72 KO Orahovac I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 2.5 bara.
2. Da bi objekat bio priključen na vodovodni sistem potrebno je izgraditi planirani ulični cjevovod čija je izgradnja u nadležnosti Opštine Kotor. Mjesto priključenja je prikazano na skici u prilogu.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. Za sanitarne vodomjere sa prirubicama prečnika od DN50 (2”) i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
4. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
5. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, posebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
6. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
7. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do predmetne parcele.
8. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
9. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

10. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

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

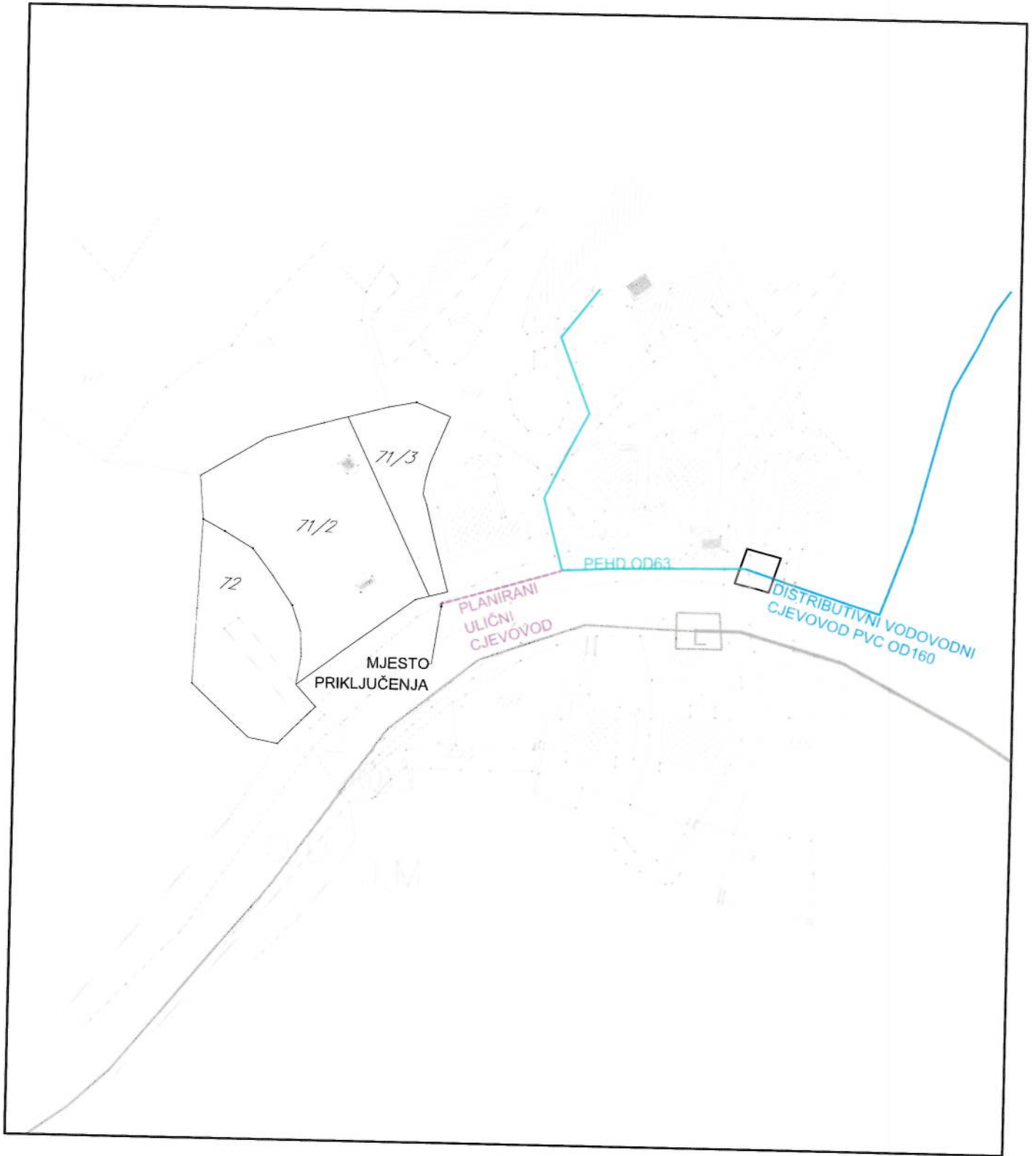
javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

13. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.
14. Zaštitna zona distributivnog cjevovoda je širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona. U slučaju oštećenja cjevovoda prilikom izvođenja radova, troškovi popravke padaju na teret investitora.
15. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
16. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velemir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

- Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
- Arhivi



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

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

Br: 1604-319/23-2246

Kotor, 21.09.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije I, prostornog planiranja I urbanizma, Direktorata za planiranje prostora I informacione sisteme u ime **Jovica Novović** za gradnju objekta na kat par **71/2,71/3,72 K.O.Orahovac I**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **71/2,71/3,72 K.O.Orahovac I** koji glase:

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

Obrazloženje

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/23-2246** od 20.09.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **71/2,71/3,72 K.O.Orahovac I** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova **Ministarstva ekologije I, prostornog planiranja I urbanizma, Direktorata za planiranje prostora I informacione sisteme** u ime **Novica Jovović** **UP/I 08-332/23-6129/5** od 15.09.2023. godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

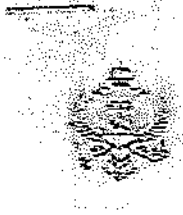
DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,
85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 325 833
e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP/I-05-64/2022-3

23. mart 2022. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-19397 od 27.01.2022. godine, dostavljen 27.01.2022. godine i zaveden pod brojem UP-05-64/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata sa namjenom turizam D1-T1, na lokaciji koju čine kat.parc. 71/2, 71/3 i 72 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekata sa namjenom turizam D1-T1 na lokaciji koju čine kat.parc. 71/2, 71/3 i 72 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor

I

Prije izdavanja Urbanističko – tehničkih uslova za predmetnu lokaciju i konkretne projektne dokumentacije obavezno postupiti u skladu sa Operativnim smjernicama za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini, član 172

II

1. Prilikom planiranja izgradnje predmetnih objekata treba u potpunosti uzeti u obzir opravdanost, kao i sve posljedice navedenih gradnji po karakter predjela koji obezbjeđuje kontekst dobru Svjetske baštine. Shodno tome, projekat treba da sadrži realne vizuelne prikaze i **procjenu mogućih negativnih uticaja** predmetnih objekata na zatečene vrijednosti prostora, a u zavisnosti od vizuelne izloženosti istih. Navedenu procjenu treba sprovesti kako bi se spriječio negativni uticaj na atribute Izuzetne univerzalne vrijednosti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora;
2. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskog dijela naselja Orahovac. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
3. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne, zasnovane na rezultatima procjene mogućih negativnih uticaja predmetnih objekata na

zatečene vrijednosti prostora, kao i na proučavanjima ambijentalnih, istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti istorijskog naselja Orahovac iz stava 2 ovih uslova. Navedeno se naročito odnosi na usklađenost planiranih objekata sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata u okviru prostorne matrice istorijskog naselja Orahovac, kao i proporcijским odnosima između volumena planiranih objekata;

4. Arhitektonski izraz zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, bez nametljivih ekspresivnih formi;
5. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga na betonske zidove ili zidove zidane savremenim blokovima), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).
6. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (zemljane boje, boja kamena, tamnosiva i sl.), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
7. U okviru uređenja terena, za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površina predmetne lokacije formirati koncentracije visokog rastinja (voditi računa o kompatibilnosti novoplaniranog rastinja sa zatečenim zelenilom).

III

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

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

Takođe, članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola, primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/21-19397 od 27.01.2022. godine, dostavljenog 27.01.2022. godine i zavedenog pod brojem UP-05-64/2022-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekata objekata sa namjenom turizam D1-T1, na lokaciji koju čine kat.parc.

71/2, 71/3 i 72 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetne katastarske parcele nalaze se u jugozapadnom dijelu katastarske opštine Orahovac I, u krajnjem zapadnom dijelu naselja Orahovac i predstavljaju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalaze predmetne parcele je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao prirodni očuvani pejzaž.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na predmetnom prostoru predviđena je izgradnja objekata turističke namjene, maksimalne spratnosti P+2+Pk;

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

MJERE V - PRIRODNI OČUVANI PEJZAŽ U GRANICAMA SVJETSKE BAŠTINE
Najveći dio površine područja Svjetske baštine predstavljaju padine brda koje okružuju zaliv. Padine su dio zaštićenog područja sve do linije horizonta. Ova zona predstavlja prirodni pejzaž raznolikog karaktera, od sasvim stjenovitog (iznad Dobrote, Ljute i Orahovca), preko brda pokrivenih niskom vegetacijom (Perast), do prostora pokrivenih šumskom vegetacijom (Vrmac). Ovaj prostor u velikoj mjeri zadržao je odlike iskonskog pejzaža i karakterišu ga minimalne antropogene intervencije. U ovoj zoni se nalaze ostaci istorijskih naselja (Glogovac, Gomji Stoliv), kao i austro-ugarska utvrđenja na Vrmcu, Vranovom brdu, i dr. Očuvanje prirodnih vrijednosti ovog pejzaža neophodno je kako bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost zaštićenog područja.

- Očuvati morfologiju prostora
- Očuvati autohtonu samoniklu vegetaciju
- Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa u okviru ove zone (puteve i staze, tvrđave, ruralne cjeline, crkvene i stambene objekte, i dr.) očuvati, obnoviti i revitalizovati u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima. Arhitektonski objekti mogu se prenamjeniti za savremenu funkciju koja neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim karakteristikama i vrijednostima.
- Predvidjeti mjere za ublažavanje povrede pejzaža nastale usljed izgradnje puta Lipci-Grahovo-Žabljak.
- Preispitati plansko rješenje LSL Vrmac.
- Isključuje se otvaranje novih majdana.

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata sa namjenom turizam D1-T1, na lokaciji koju čine kat.parc. 71/2, 71/3 i 72 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, nijesu usklađeni sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, jer se radi o neizgrađenom prostoru za koji, shodno Studiji, nije prihvatljiva gradnja.

Shodno Operativnim smjernicama za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini, član 172: *Komiteet za svjetsku baštinu poziva države ugovornice Konvencije da informišu Komitet, preko Sekretarijata, o svojoj namjeri da preduzimaju ili da odobravaju na području zaštićenom po Konvenciji veće restauracije ili novu gradnju koja može uticati na*

izuzetnu univerzalnu vrijednost dobra. Obavještenje treba poslati čim prije (na primjer, prije izrade osnovnih dokumenata za konkretne projekte) i prije donošenja odluka koje bi bilo teško promijeniti, tako da Komitet može da pomogne u pronalaženju odgovarajućih rješenja kako bi se osiguralo da se u potpunosti očuva izuzetna univerzalna vrijednost dobra

Shodno gore navedenom, a uzimajući u obzir dozvoljenu maksimalnu bruto građevinsku površinu, važećim planskim dokumentom, predmetnog objekta, **neophodno je prije donošenja odluka koje bi bilo teško promijeniti, postupiti u skladu sa Operativnim smjernicama za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini, član 172,** kako bi se osiguralo da se u potpunosti očuva izuzetna univerzalna vrijednost dobra

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara Venecijanska utvrđenja od 16. do 17. vijeka.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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


Mladen Zagarčanin
v. d. D i r e k t o r a

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;

- u spise

Grna Gota (maj 2023.)

UPRAVA ZA ZASTUPANJE

4.09.2023

05

69/722

- 6

ICOMOS tehnička revizija

Dobro	Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora
Država ugovornica	Crna Gora
Identifikacioni broj baštine	125ter
Datum upisa	1979
Kriterijumi	(i)(ii)(iii)(iv)
Projekat	Predlog malog hotela u Orahovcu

Istorijat

Dana 21. novembra 2022. godine, ICOMOS je primio informaciju od Države ugovornice, preko Centra za svjetsku baštinu, u vezi sa predloženom izgradnjom u okviru Svjetske baštine. Dokumenti koje je država ugovornica dostavila Centru za svjetsku baštinu opisuju predloženu izgradnju u Orahovcu, u Kotoru, Crna Gora.

Država ugovornica predlaže izgradnju malog hotela na zapadnoj granici Orahovca, ispred primorskog puta. To je u skladu sa namjenom lokacije u prostornom planu za 2020. godinu. Savjetodavno tijelo daje svoju analizu projekta u svjetlu svoje Procjene uticaja baštine u nastavku.

Kratko podsjećanje na Retrospektivnu izjavu o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti.

Odluka Komiteta za svjetsku baštinu 38 COM 8E, koja uključuje potpunu retrospektivnu izjavu o izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti, priložena je kao aneks ovoj tehničkoj reviziji.

Projekat

Lokalitet izlazi na primorski put, u podnožju krečnjačke litice koja definiše zapadnu granicu naselja Orahovac. Okrenut je na jug preko puta Kotorskog zaliva i, iza neformalnog parkirališta na nivelisanom pročelju, tlo se uzdiže oko 12m uz (geološko) polje drobine, prekriveno vegetacijom koja se obnavlja. Na pročelju prema istoku nalazi se restoran čija je jezgro (nadzemne dogradnje) tradicionalna kuća. U Prostornom urbanističkom planu za Opštinu Kotor iz maja 2020., obala ovog dijela obale je označena "1", uređena obala, a ova lokacija je određena za razvoj turizma, "T1, hoteli" (Slika 1).

Predloženi hotel bi imao 17 jedinica (7 apartmana i deset dvokrevetnih soba), sa 14 podrumskih parking mjesta (sl. 2-5). U prizemlju bi se nalazio restoran okružen terasama zasađenim stablima maslina, ispred stambenog bloka od 3 sprata koji se nalazi na stražnjoj strani lokacije, usijecajući se u uspon. Zasebna zgrada iznad restorana imala bi dva sprata plus jedan uvučeni sprat. Stoga je u skladu sa regulisanom višinom propisanom u Prostornom planu, [Pod +] P + 2 + potkrovlje; stvarna bruto razvijena površina bi bila 2.323 m², a ne maksimalno dozvoljenih 3.840 m². Za fasadu bi se koristio lokalni kamen na niskom nivou i uz liticu, dok bi pozadinski blokovi bili bijeli; ravni krovovi bi bili "zeleni".

Analiza

Ovaj hotel predviđen je Prostornim planom za 2020. godinu. Nalazi se neposredno unutar omotača naselja, ovdje snažno omeđen krečnjačkom liticom. Podjela nadgradnje na dva bloka, od kojih je veći udaljen od puta iza "maslinjaka", efektivno umanjuje opseg izgradnje, koja je mnogo manja nego što bi planski propisi teoretski dozvoljavali. Masivi

I upotreba materijala odgovaraju kontekstu sive litice na zapadu i naselja male gustine na istoku, dok terase odražavaju krajolik iza. Napominje se da će se projekat vjerovatno harmonično integrisati sa svojim lokalnim pejzažnim kontekstom. Vidljiv bi bio prvenstveno sa primorskog puta što bi se riješilo, te sa čamaca u Kotorskom zalivu. Mala uvala u kojoj se nalazi znači da bi, u kretanju na jug niz istočnu obalu, postao vidljiv samo iz Ljute, udaljene oko kilometar.

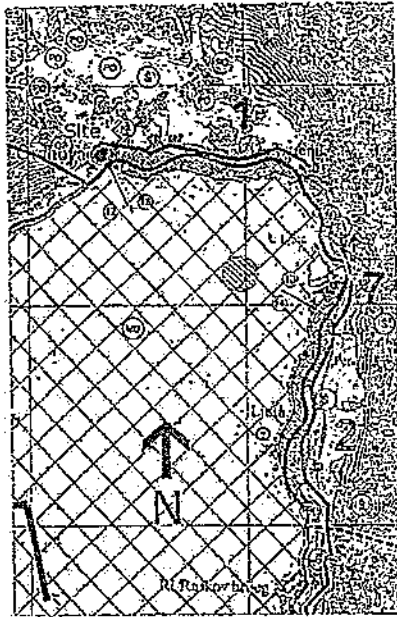
Zaključak

U zaključku, ovaj projekat ne bi imao negativan uticaj na izuzetnu univerzalnu vrijednost Kotora.

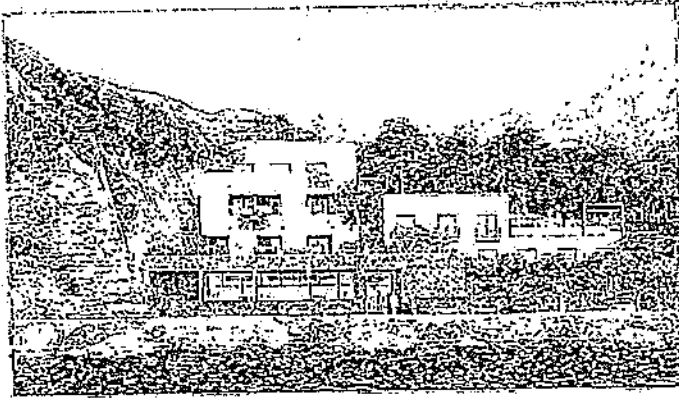
ICOMOS ostaje na raspolaganju Državi ugovornici za dalje pojašnjenje gore navedenog ili pomoć po potrebi.

ICOMOS, Charenton-le-Pont,
maj 2023. godine

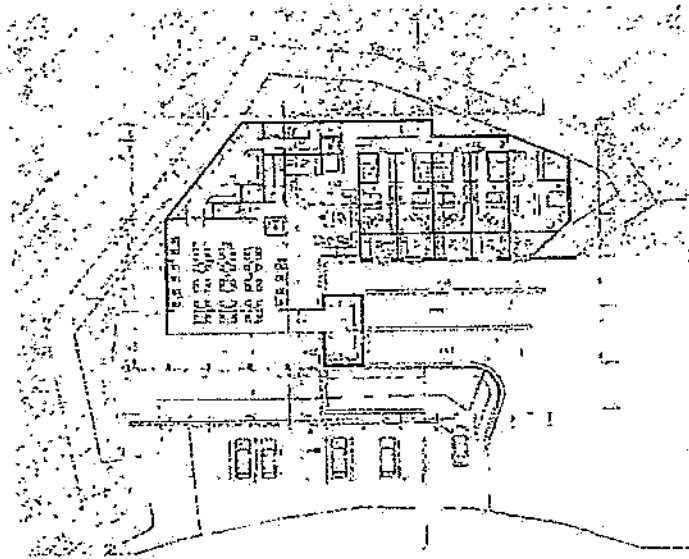
Illustrations



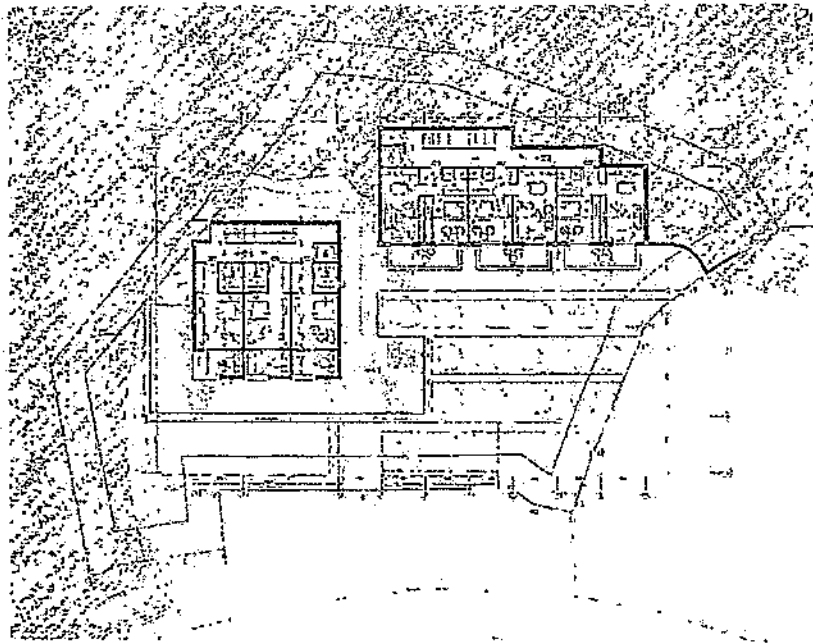
Slika 1: Izvod iz Prostornog plana iz 2020. godine, prikazuje lokaciju hotela na zapadnoj granici Orahovca



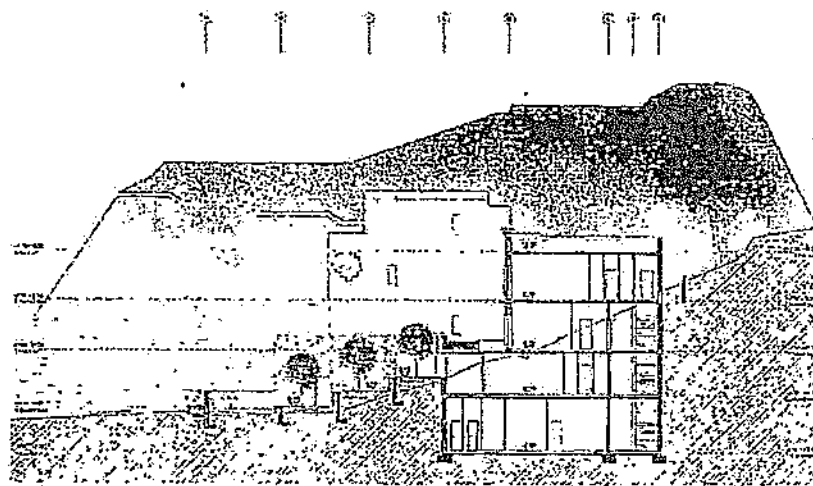
Slika 2: Elevacija do Kotorskog zaliva



Slika 3: Plan osnove, priobalni put u dnu, litica lijevo



Slika 4. Osnova prvog sprata



Slika 5. Présjek, priobalni put lijevo

Sažetak

Prírodno i kulturno-istorijsko područje Kotora nalazi se u Bokokotorskom zalivu, na jadranskoj obali Crne Gore. Upisano područje obuhvata najočuvaniji dio zaliva koji zahvata njegov unutrašnji jugoistočni dio. Upisano područje ima površinu od 14.600 ha s pejzažom koji se sastoji od dva međusobno povezana zaliva opasana planinama koje se strmo izdižu na blizu 1.500 metara nadmorske visine. To područje je povezano sa ostatkom Bokokotorskog zaliva putem uskog tjesnaca koji čini glavnu vizuelnu centralnu osu ovog područja.

Izuzetna univerzalna vrijednost Kulturno-istorijskog područja Kotora oličena je u kvalitetu njegove arhitekture u fortifikovanim i otvorenim gradovima, naseljima, palatama i manastirskim cjelinama, te njihovoj harmoničnoj integraciji sa kultivisanim terasastim krajolikom na obroncima visokog kamenitih planina. Přírodno i kulturno-istorijsko područje Kotora predstavlja jedinstveno svjedočanstvo o izuzetno važnoj ulozi koju je imalo to područje tokom vijekova u širenju mediteranske kulture na Balkanu.

Kriterijum (i): Skup spomenika gradova Zaliva na obali, njihov sklad sa krajolikom i usklađenost sa urbanističkim planom velike vrijednosti doprinosi izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti dobra.

Kriterijum (ii): Glavna spona Venecije sa južnim dijelom obale Jadrana su aristokratski gradovi kapetana i brodovlasnika Kotora i njegovih susjeda. Kotor je bio srce stvaralačkog pokreta regije tokom mnogih stoljeća. Njegove umjetničke, zlatarske i arhitektonske škole imale su dubok i trajan uticaj na umjetnost područja jadranske obale.

Kriterijum (iii): Uspješna harmonizacija gradova i ambijenta Zaliva, kvantitet, kvalitet i raznovrsnost spomenika i kulturnih dobara, a posebno izuzetna autentičnost njihove konzervacije, čine ovo dobro jedinstvenim.

Kriterijum (iv): Kotor i Perast su veoma karakteristični i autentično očuvani mali gradovi oplemenjeni arhitekturom visokog kvaliteta. Njihovo urbanističko planiranje je dobro prilagođeno i integrisano u pejzaž.

Integritet

Područje održava cjelokupni integritet istorijskog izgleda vizura sa kopna i mora i svojih gradova i naselja karakterističnog urbanističkog planiranja koji su se razvili duž obale zaliva, odvojeni zelenim i kultivisanim područjima uokvirenim strmim kamenitim planinama, te uskim područjima urbanizovane obale povezanih morem. Očuvana je mreža staza i puteva koji spajaju priobalna naselja međusobno i s unutrašnjošću, te obala s pontama i mandračima, što svjedoči o važnoj ulozi mora.

Međutim, uslovi integriteta su ugroženi razvojem i urbanizacijom uzrokovanim tekućim procesima transformacije društveno-ekonomske strukture ovog područja. Trenutna stepen gradnje, uključujući nove turističke centre, puteve i objekte na samoj obali, prijeti da dovede do postepene, ali nepovratne transformacije obale, kao i do napuštanja tradicionalnih terasastih struktura.

Upravljanje područjem i definisanom tampon zonom područja biće presudni za očuvanje dobra i njegovog integriteta kao jedinstvenog kulturnog pejzaža i entiteta u geografskom, istorijskom i kulturnom smislu. Biće potrebno i sprovođenje regulatornih mjera za tampon zonu područja i razvoj integrisanog pristupa očuvanju, planiranju i upravljanju područjem kao jedinstvenom cjelinom.

Autentičnost

Iako su ozbiljno oštećeni zemljotresom 1979. godine, glavni spomenici i istorijska urbana područja pažljivo su restaurisani i rekonstruisani pod pokroviteljstvom UNESCO-a i zadržali su svoju arhitektonsku, urbanu i istorijsku autentičnost.

Međutim, dovodi se u pitanje sposobnost cjelokupnog područja da odrazi svoju vrijednost usled postupne degradacije tradicionalnih praksi i načina života i harmonije između objekata, planiranja i predjela.

Zahtjevi zaštite i upravljanja

U vrijeme upisa, neposredno nakon zemljotresa 1979. godine, zaštitu, rekonstrukciju i upravljanje kulturnim spomenicima i istorijskim urbanim područjima Bakokotorskog zaliva obezbjeđivao je Republički zavod za zaštitu spomenika kulture Crne Gore. Nakon zemljotresa 1979. godine, upravljanje cjelokupnim područjem je vršeno u okviru Razvojnog plana južnog Jadrana, koji je razvijen uz pomoć Programâ Ujedinjenih nacija za razvoj (UNDP). Programi su uključivali očuvanje, prezentaciju i sanaciju spomenika kulture u starim gradovima i naseljima. Istovremeno su uklonjeni industrijski objekti (4 fabrike) koji su bili u suprotnosti sa karakterom područja. 1980. godine osnovan je Opštinski zavod za zaštitu spomenika kulture sa sjedištem u Starom gradu Kotor, radi upravljanja i konzervacije dobra. Godine 1992. transformisan je u Regionalni zavod za cijelo područje zaliva uključujući opštine Kotor, Tivat i Herceg Novi. Konzervatorske radove, terenske studije i izradu konzervatorskih smjernica za opštine Kotor, Tivat, Herceg Novi i Budva od kraja 2011. godine obavljaaju Uprava za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore i Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore preko lokalnih kancelarija u Kotoru. Rekonstrukcioni radovi nakon zemljotresa su do tada već bili završeni, a konzervacija i upravljanje spomenicima i istorijskim centrima Kotor i Perast se obavljaju sa visokom stručnošću. Potreba da se spriječi prekomjerna i nekontrolisana urbanizacija dovela je do izrade Plana upravljanja zaštićenim područjem, koji je Vlada Crne Gore usvojila 2011. godine. Istovremeno, donešen je novi zakonski okvir za oblast očuvanja kulturne baštine sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara (2010), koji je propisao integrisanu zaštitu dobra i njegove tampon zone. Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (2013) predviđa osnivanje Savjeta za upravljanje područjem Kotora, sa zadatkom da koordinira aktivnosti konzervacije, očuvanja i upravljanja područjem. Pored toga, sa definisanom tampon zonom 2011. godine koja obuhvata cijelo područje Bokokotorskog zaliva, postavljeni su temelji da se ovi kulturni pejzaži tretiraju na integrisan način kroz prostorne i razvojne planove. Međutim, potrebna je veća osviještenost da bi se upisano područje i tampon zona tretirali kao sastavni dio jedinstvenog kulturnog pejzaža Bakokotorskog zaliva. Predstoje izazovi za dalje definisanje zajedničkih strategija razvoja dobra i njegove tampon zone, za integrisano planiranje i za uspostavljanje sveobuhvatnog sistema upravljanja. Ove mjere će biti od suštinskog značaja da se osigura da se nekontrolisana i prekomjerna urbanizacija, kao i razvoj infrastrukture, adekvatno riješe kako bi se osiguralo da ne dođe do štetnih uticaja na izuzetnu univerzalnu vrijednost dobra. Takođe će biti potrebno obezbijediti adekvatne i dovoljne resurse subjektima odgovornim za dobro kako bi mogli da sprovode mjere za očuvanje, zaštitu i unapređenje dobra.