



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

2006  2026
ДА ЈЕ ВЈЕЧНА ЦРНА ГОРА

Број: 04-332/26-2232/10

Подгорица, 11.09.2026. године

АНЂЕЛИЈА БОРОВИНИЋ

ТИВАТ
Ул. Станичића 4А/6

Достављају се урбанистичко – технички услови број: 04-332/26-2232/10 од 11.09.2026. године, за израду техничке документације за изградњу туристичког насеља на урбанистичкој парцели УП1, у зони А, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Крашићи“ („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр. 12/17), општина Тиват.

САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:

Невена Јововић, генерална директорица

Верификовала:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за
припрему урбанистичко техничких услова за Геопортал

Обрадила:

Тијана Савић Фемић

ДОСТАВЉЕНО:

- Подносиоцу захтјева
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- у списе предмета
- а/а



Broj: 04-332/26-2232/10 Podgorica, 11.09.2026. godine		 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
1.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br.19/25), a u vezi sa članom 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 Anđelije Borovinić, izdaje:	
2.	URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE Za izradu tehničke dokumentacije	
3.	Za izgradnju turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP1, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Krašići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 12/17), opština Tivat.	
4.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Anđelija Borovinić
5.	POSTOJEĆE STANJE Prema grafičkom prilogu br.1 „Topografsko katastarska podloga“, na predmetnoj lokaciji nema izgrađenih objekata. Uvidom u grafički prilog br.3 „Namjena površina sa fizičkom strukturom i bonitetom“, postojeća namjena predmetne lokacije je OP (ostale prirodne površine). UP 1, u zoni A, u zahvatu DUP-a „Krašići“ se sastoji od kat.parcele br. 1263/2 i dijelova kat.parcela br.: 1263/1, 1113/115 KO Krašići, i dijelova kat.parcela br.: 791, 790/1, 790/4 KO Gošići, opština Tivat. Prema listovima nepokretnosti na predmetnim kat.parcelama nema evidentiranih objekata.	
6.	PLANIRANO STANJE	
6.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Turizam je namjena planirana na neizgrađenim površinama na višim kotama naselja, a planirana je izgradnja turističkih naselja na urbanističkim parcelama veće površine. Turistička naselja su kompleksi koji imaju veći broj objekata i zajedničke sadržaje, sve u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata i važećim propisima koji regulišu ovu oblast. Maksimalni indeks zauzetosti je 0,3, maksimalni indeks izgrađenosti 0,6, a maksimalna spratnost tri nadzemne etaže. Objekat/te projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.	
6.2.	Pravila parcelacije URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA Urbanističko-tehnički uslovi za urbanističke parcele definišu se građevinskom i regulacionom linijom, indeksom izgrađenosti i zauzetosti parcele i maksimalnom visinom i spratnošću objekta, svim ostalim uslovima, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi	

	planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Elementi urbanističke regulacije U najvećem broju slučajeva, posebno za postojeće objekte, granica katastarske parcele predstavlja granicu urbanističke parcele, dok je prema saobraćajnicama granica urbanističke parcele - regulaciona linija. Urbanističke parcele (za planirane objekte) imaju direktan pristup sa saobraćajnice, a izuzetno, za već izgrađene objekte nije moguće obezbijediti direktan pristup sa propisne kolske saobraćajnice i imaju pristupe sa pristupnih saobraćajnica na način kako ih sada koriste. U grafičkom prilogu br 6. Parcelacija, nivelacija i regulacija su prikazane granice i površine urbanističkih parcela. Formirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatama prelomnih tačaka. Urbanistička parcela Urbanističke parcele su formirane od jedne ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova na način da zadovoljavaju uslove izgradnje propisane ovim planskim dokumentom. Pri formiranju urbanističkih parcela narocito su uzeti u obzir, postojeća katastarska parcelacija, posebno kada se radilo o već izgrađenim parcelama, ali i kako bi sprovođenje plana bilo olakšano. Katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti u najvećem broju slučajeva zadržane su kao urbanističke parcele, osim u slučaju potrebe trasiranja novih saobraćajnica. U slučajevima malih i nepravilnih katastarskih parcela, parcele ili njihov dio, morao se pripojiti drugoj parceli kako bi ona mogla biti jedinstvena urbanistička, koja zadovoljava osnovne standarde. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br. 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
6.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	- Regulaciona linija - RL Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Regulaciona linija je predstavljena na grafičkom prilogu br.6 Parcelacija, nivelacija i regulacija i na prilogu br.12 Uslovi za sprovođenje plana. - Građevinska linija – GL Građevinska linija GL1 je linija na zemlji i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Definisana je na grafičkom prilogu br.6 Parcelacija, nivelacija i regulacija. Građevinske linije u odnosu na susjedne UP i druge površine, definisane su opisno u tekstu Plana. U zonama za koje Građevinske linije nisu definisane grafički primjenjuje se pravilo: – Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimalnoj udaljenosti 3,0 m; – Građevinska linija prema zelenim površinama je na udaljenosti 2,5 m; – Građevinska linija prema pristupnom putu je 2,0 m . Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje GL 0, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, a na tom prostoru je degradirana vegetacija, može biti min.1,0 m od granice urbanističke parcele, ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena (uslov - prethodna ispitivanja terena i ozelenjavanje površine iznad garaže). Kota prizemlja objekta je max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. - Urbanistički parametri Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti Ovi prostorni pokazatelji su zadati i iskazani na nivou urbanističke parcele kao planske jedinice, u odnosu na planirane namjene, na način da je definisana njihova maksimalna vrijednost koja se ne smije prekoračiti. Postignute vrijednosti su rezultat kombinacije svih drugih uslova u odnosu na prostorne mogućnosti urbanističke parcele i njenu površinu.

Pravila građenja:

- Kota prizemlja za stambene objekte dozvoljena je max.1,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a za poslovne objekte max. 0,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose dvovodne ili složene, sa odgovarajućim nagibom, do 30o i max.visinom nadzitka 1,20 m (računajući od poda potkrovne etaže do preloma krovne kosine) ili ravne;
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele, a sve u skladu sa uslovima za parkiranje iz poglavlja Saobraćaj;
- U grafičkom prilogu br.6 Parcelacija, nivelacija i regulacija, date su građevinske linije planiranih objekata koje predstavljaju krajnje linije do kojih se može graditi;
- Uređenje terena i kapacitete uskladiti sa planiranom namjenom, vrstom objekata i potrebama korisnika prostora;
- Sportski tereni u okviru parkovskih površina mogu biti pokriveni lakim montažno - demontažnim konstrukcijama.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (SI.list CG 24/10,33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 1522- 6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

Broj UP	Površina UP (m2)	Namjena UP	i.z	i.i.	Površina pod objektom	BRGP	Spratnost
ZONA A							
UP 1**	2652	turizam T2	0,3	0,6	796	1591	tri nadzemne etaže

• Vertikalni gabarit objekta

Spratnost objekata je posljedica kombinacije dozvoljenih indeksa u odnosu na površinu parcele i primjene svih ostalih uslova zadatih Planom (Saobraćaj, Pejzažna arhitektura, Elektroenergetika, Hidrotehničke instalacije, Telekomunikaciona infrastruktura).

Prema položaju u objektu, etaže mogu biti podzemne i to je podrum (Po) i nadzemne, to su suteran (Su), prizemlje (P), sprat(ovi) (1 do n) i potkrovlje Pk.

Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili ekonomski i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta, ne ulaze u obračun bruto građevinske površine objekta.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža i maksimalna ukupna visina. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po.

Spratnost objekata data je kao maksimalni broj nadzemnih etaža - tri nadzemne etaže i kao maksimalna visina objekta - 12m od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, može se odobriti izgradnja podzemne etaže Po.

Maksimalna visina nadzitka potkrovlja iznosi 1,20 m, računajući od poda potkrovne etaže do preloma krovne kosine.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžних konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;

	– za poslovne etaže do 4,5 m; – izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4,5 m, odnosno primjenjuju se odredbe Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14). Uređenje urbanističke parcele Uređenje urbanističke parcele prilagoditi terenskim karakteristikama, namjeni objekata i datim tehničkim uslovima. Prilikom lociranja objekata u okviru parcele sa više objekata, težiti maksimalnom obezbjeđenju najpovoljnijih vizura za svaki od objekata i voditi računa o njihovoj međusobnoj udaljenosti. Spratnost objekata treba da bude prilagođena položaju u odnosu na druge objekte kao i konfiguraciji terena. Elementi parterne arhitekture, bazeni, manji šankovi i sl., sastavni su dio parternog uređenja, i to u skladu sa potrebama investitora. Ukoliko su parcele manjih površina ili širine uličnog fronta manje od 10m, težiti formiranju niza koji mora predstavljati jedinstvenu oblikovnu cjelinu i to ukoliko postoji međusobana usaglašenost susjeda. Svi planirani objekti mogu se postaviti na ili iza građevinske linije u dubini parcele, a u skladu sa konfiguracijom terena, oblikom i funkcionalnom organizacijom parcele i ostalim uslovima Plana. Kod terena u nagibu potencirati izradu kamenih podzida, kaskada, a ne graditi velike betonske potporne zidove (max.1,0 m); objekti obavezno treba da prate nagib terena, a ne da se prave veliki otkopi koji se usijecaju u teren i tako mijenjaju konfiguraciju terena i stvaraju ravni teren Na grafičkom prilogu br.10 Hidrotehnička infrastruktura i br.12a Uslovi za sprovođenje plana, označena je „gornja zona“ iznad 60 mm koja se snabdijeva vodom sa planiranog distributivnog cjevovoda PEHD110 koji se puni iz rezervoara „KRAŠIĆI“ AK90-100mm. Gornja zona obuhvata urbanističke parcele sa oznakom UPn ** u Tabeli datoj na početku ovih uslova, odnosno gornja zona obuhvata i predmetnu urbanističku parcelu, UP1. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: – Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26); – Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18); – Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18). Prilikom izrade tehničke dokumentacije za projektovanje objekta turističke namjene poštovati Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18). Procedure izrade tehničko - investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
7.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br. 52/90). Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke rejonizacije, (korišćenjem koeficijenata seizmičnosti Ks definisanih u elaboratu

	“Seizmološke podloge i seizmicka mikrorejonzacija urbanog područja”, Zavod za geološka istraživanja SR Crne Gore i Geozavod Beograd – 1981. Godine,) a objekte od zajednickog značaja računati za 1 stepen više. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15). U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: – Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) 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). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18 i 84/24), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.
8.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16, 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-1385/2 od 12.05.2026. godine.
9.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo turističkih naselja (ZTN) Zelenilo u okviru turističkih naselja je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude. Pored ekoloških funkcija ima ulogu obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste. U cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja vrijednih primjerke i grupacije zelenila u nova pejzažna rješenja, potrebno je izvršiti prethodnu detaljnu analizu i valorizaciju postojećeg biljnog fonda (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost).

	Minimalni procenat zelenih površina na parcelama u okviru turističke namjene je 40% površine urb. parcele. Planirana je izgradnja turističkih naselja sa pratećim sadržajima sa visokim stepenom ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Objekti turističke namjene moraju da obezbjede odgovarajuće zelene i slobodne površine po ležaju u objektima, po prepotrukama Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata i drugim važećim propisom. Smjernice za uređenje: – prilikom nivelacije terena pratiti prirodnu konfiguraciju terena i poštovati prirodne i antropogene terase – voditi računa o vizurama i perspektivama – kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja (ogradni zidovi, terase, staze, popločanje, kamene klupe - pižuli, kameni stolovi, i sl.) – kompoziciju vrta treba da čine različite kategorije zelenila i vrtno–arhitektonski elementi (terase, dekorativni potporni zidovi, staze, platoi - trgovi, skaline, ograde, pergole, vodene površine, skulpture, vrtno osvetljenje) i mobilijar – terase sa podzidama uraditi u maniru suvozida od grubo priklesanog ili pločastog kamena. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja) – radi lakše i brže komunikacije moguća je izgradnja liftova – u okviru slobodnih površina, od pomoćnih i pratećih objekata, mogući su samo bazeni, pergole i kolonade – duž stepeništa i staza planirati pergole ili kolonade sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata – duž glavnih pješačkih komunikacija formirati zasade visokog drveća. Sadnju drveća planirati i na platoima, trgovima i drugim zastrtim površinama – obodom parcele, naročito prema saobraćajnicama, formirati zaštitni tampon pojas zelenila – drvorede podići između regulacione i građevinske linije unutar UP na nižim kotama od saobraćajnica kako ne bi ometali vizure prema moru. Na ovaj način bi se ispunila i uloga drvorede kao zaštite od prevelike osunčanosti sa južne ekspozicije – ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste – za ozelenjavanje objekata preporučuje se i krovno i vertikalno ozelenjavanje, – krovno zelenilo podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i sl. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati kade dubine min. 50 cm, hidroizolaciju, navodnjavanje, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40 cm. Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači da na ravnom krovu tj. terasi može biti formiran "park" sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječijim igralištem, pergolama, mini golfom i td. – primjenom puzavica (vertikalno ozelenjavanje) ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem – formirati travnjake otporne na sušu. Na strmim površinama koristiti pokrivače tla i puzavice. Napomena: Predlog biljnih vrsta za izradu projekta pejzažne arhitekture preuzeti iz DUP–a "Krašići". U grafičkom prilogu PEJZAŽNA ARHITEKTURA, liearno zelenilo je prikazano šematski. Tačna pozicija drvoreda će odrediti projektним rješenjem.
10.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

	U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su definisani Zakonom 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. Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: UP/I-05-711/2026-2 od 21.08.2026. godine.
11.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 04/23) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).
12.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	U okviru slobodnih površina, od pomoćnih i pratećih objekata, mogući su samo bazeni, pergole i kolonade.
13.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj: 03/1-348/26-1229/2 od 14.05.2026. godine.
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18, 84/24). Akt Sekretarijata za privredu Opštine Tivat broj: 10-322/26-UI-238/1 od 15.05.2026. godine.
15.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Zakonom o izgradnju objekata (čl 10) propisano je da se Idejnim rješenjem može odrediti i faznost (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) građenja objekta.
16.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
16.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: – 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 Prema grafičkom prilogu „Elektroenergetska infrastruktura“.
16.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Na grafičkom prilogu br.10 Hidrotehnička infrastruktura i br.12a Uslovi za sprovođenje plana, označena je „gornja zona“ iznad 60 mm koja se snabdijeva vodom sa planiranog distributivnog cjevovoda PEHD110 koji se puni iz rezervoara „KRAŠIĆI“ AK90-100mm. Gornja zona obuhvata urbanističke parcele sa oznakom UPn ** u Tabeli datoj na početku ovih uslova, odnosno gornja zona obuhvata predmetnu urbanističku parcelu, UP1. Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Prema grafičkom prilogu br.10 „Hidrotehnička infrastruktura“ i aktu Vodovod i kanalizacija d.o.o. Tivat broj: 01-332/26-340/1 od 20.05.2026. godine.

16.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Prema grafičkom prilogu br.7 „Saobraćaj“ i uslovima nadležnog organa.	
16.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati: – Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.100/24); – 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 i 39/16); – Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14); – Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima (“SI list CG”, br. 6/15). Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: – sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http://ekip.me/page/elektronicko-communications/ecnetworks/development-of-technical-documents/content; – sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Prema grafičkom prilogu br.11 „TK infrastruktura“.	
17.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Službeni list Crne Gore", br. 70/26)	
18.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
18.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP1, zona A
	Površina urbanističke parcele	2.652 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,3
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,6
	Površina pod objektom	796 m ²
	BRGP	1.591 m ²
	Spratnost	3 nadzemne etaže
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili urbanističke parcele. Potrebe za parkiranjem vozila moraju se riješiti na urbanističkoj parceli na kojoj se objekti grade, u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu, po normativima.	

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje sledećih normativa:

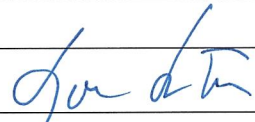
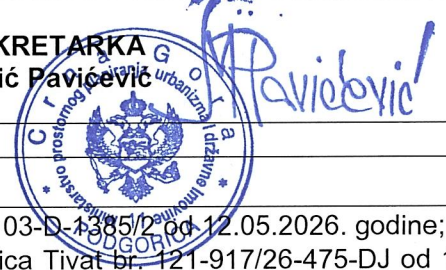
- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| • trgovina i poslovanje | 1 PM na 80 m ² BGP |
| • ugostiteljski objekti | 1 PM na sto sa 4 stolice |
| • hotel | 1PM na 2 ležaja |
| • turističko naselje | 1PM na 1 apartman |

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

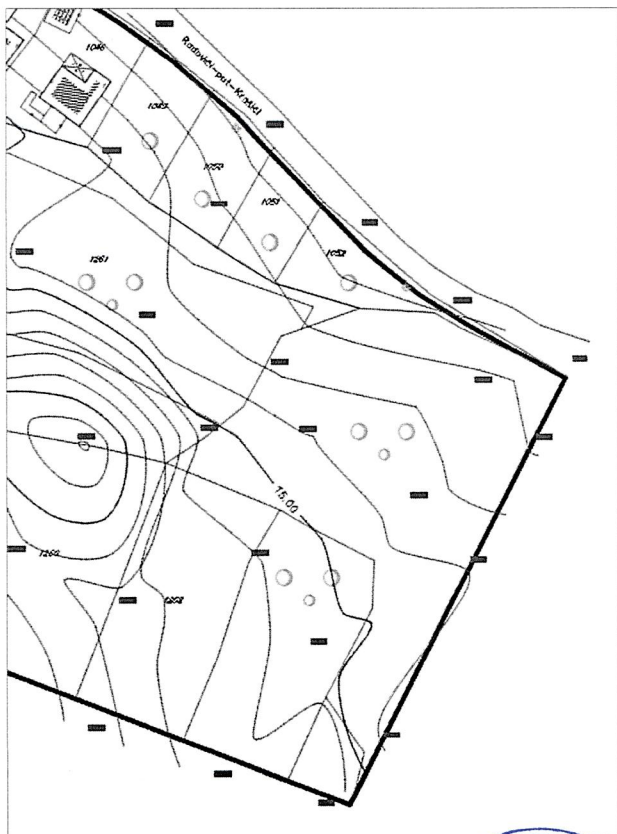
- Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po normativima.
- Parkinge uz protočne saobraćajnice pomjeriti u odnosu na ivicu kolovoza za širinu dovoljnu za nesmetano uparkiravanje (min.0,5m).
- Otvorena parkirališta raditi sa zastorom od asfalt-betona ili od prefabrikovanih betonskih ili beton-trava elemenata u zavisnosti od koncepcije parterne obrade. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga zasaditi drveće;
- Obavezno iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže u podzemnim etažama novih objekata mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke;
- Podzemne garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne;
- Dozvoljava se izgradnja zajedničkog garažnog prostora ispod dva ili više objekata
- Obavezno ozeleneti prostor iznad podzemne garaže koja je nezavisan objekat u prostoru;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane GL;
- širina prave rampe min.3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne
- širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- uzdužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 - kružne rampe bez obzira na veličinu garaže maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene,
 - prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib 18% za pokrivene i 15% za otkrivene,
 - za veće garaže od 1500m² prave rampe maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza 3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata. Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju objekta (podzemne garaže) neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranog objekta (podzemne garaže)
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.
- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (proodavnice, auto radionice, servisi i slicno).
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11).

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

	Objekti smještajnih kapaciteta se moraju graditi primjenjujući važeće zakone i propise iz oblasti turizma, po principu niskog uticaja na prirodnu okolinu, koji su projektovani, dizajnirani i konstruisani tako da budu ekološki i društveno prihvatljivi. Za izgradnju ovih objekata potrebno je zadovoljiti sljedeće principe i uslove: – štite prirodne i kulturne komponente svog okruženja, – tokom izgradnje vrše minimalan uticaj na životnu sredinu, – uklapaju se u specifični kontekst okruženja, – koriste alternativna, održiva sredstva u potrošnji vode, – obezbjeđuju pažljivo postupanje sa smećem i otpadnim vodama, – sarađuju sa lokalnim stanovništvom, – primjenjuju programe ekološkog obrazovanja i vaspitanja zaposlenih i turista, – daju doprinos održivom razvoju lokalne zajednice kroz istraživačke programe. Opšti principi – podrška očuvanju postojeće flore i faune; – najmanji mogući uticaj na sredinu prilikom izgradnje i funkcionisanja; – uklapanje arhitekture objekata i rekreativnih površina u specifični prostorni kontekst u smislu pejzažnog oblikovanja, forme i boje; – vodosnabdijevanje i potrošnja vode na održivi način; – upotreba moderne tehnologije za prikupljanje, rukovanje i odlaganje otpadnih voda i čvrstog otpada; – energetska efikasnost kroz pasivno projektovanje i upotrebu alternativnih oblika energije; – korišćenje principa tradicionalne arhitekture pri izgradnji, te upotreba materijala iz regiona; – saradnja sa lokalnom zajednicom; – upoznavanje prirode i edukativni programi koji turistima nude doživljaje u kojima aktivno učestvuju; i obezbjeđivanja turistima potpunog ugođaja kroz aktivnosti kojima se upoznaje priroda; – podrška održivom razvoju kroz tematske programe i istraživanja. Izgradnja ovakvih objekata treba, ne samo da poštuje ekosisteme lokaliteta (užeg i šireg), nego i da unaprijedi vrijednost tog lokaliteta, postigne vizuelnu harmonijau sa prirodnim okruženjem, vizuelnu održivost, interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama. Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena i klimatskim uslovima, uz upotrebu autohtonih materijala i vegetacije, uz korišćenje pejzažnih formi kao inspiracije za prostorni ambijent lokaliteta samog objekta, obezbijedenje vizure sa lokaliteta na pejzaž, vodeći računa o osunčanosti i orijentaciji objekta, uz poštovanje izvorne vegetacije na lokalitetu. Svu gradnju treba projektovati u stilu parkovskih naselja u slobodnom prostoru i zelenilu, sa građevinsko-arhitektonskim značenjem i dekoracijom u prirodi, u skladu sa funkcijom. Tipovi objekata su slobodnostojeći. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima (do 30o). Oblikovanje i forma objekta su jednostavni, prilagođeni ambijentu koji, uz primjenu savremenih materijala afirmišu ambijentalne kvalitete planskog područja. Krovove raditi kose, dvovodne (eventualno složene, kombinovane sa ravnim) ili ravne sa odgovarajućim nagibom i max.visinom nadzitka 1,20 m. Objekte treba fokusirati na ekološki prihvatljive sportske i rekreativne aktivnosti u prirodnom ambijentu koji se nastavljaju na tradicionalnu rekreativnu infrastrukturu neophodnu za cjelogodišnje funkcionisanje objekta, kao što su otvoreni i zatvoreni bazeni, welnes centri, zabavni i konferencijski sadržaji, klubovi za djecu, raznovrsni restorani kao i prostrane sobe i apartmani Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije, prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.
--	---

	Održiva gradnja uključuje: – Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu; – Energetsku efikasnost zgrada; – Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata. Težiti: – Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade; – Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije; – Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.); – Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. Kod gradnje novih objekata važno je predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Za to je potrebno: – Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; – Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; – Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; – Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	Dostavljeno: - podnosiocu zahjete - Direkciji za inspekcijski nadzor - u spise predmeta - a/a
OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Tijana Savić Femić 
DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 	
Prilozi: – Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-1385/2 od 12.05.2026. godine; – Akt Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat br. 121-917/26-475-DJ od 13.05.2026. godine; – Akt Sekretarijata za privredu Opštine Tivat broj: 10-322/26-UPI-238/1 od 15.05.2026. godine; – Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj: 03/1-348/26-1229/2 od 14.05.2026. godine; – Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Tivat broj: 01-332/26-340/1 od 20.05.2026. godine; – Akt Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova broj: 13-UPI-236/26-11487/2 od 19.05.2026. godine; – Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: UP/I-05-711/2026-2 od 21.08.2026. godine.	

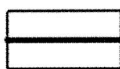
GRAFIČKI PRILOZI IZ DUP-A



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KRAŠIĆI



Legenda:



Zahvat plana

ODLUKA O USVAJANJU DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA "KRAŠIĆI"
BR : 0304-350-77
TIVAT, 14.03.2017.godine

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Ivan Novosel

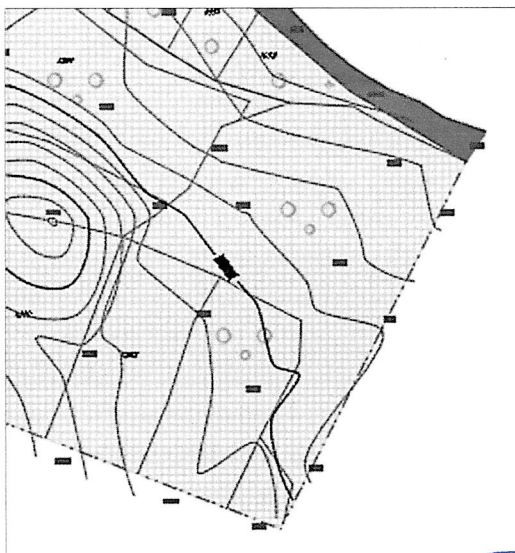
TOPOGRAFSKO-KATASTARSKA PODLOGA

R 1:1000

naručilac :	Opština Tivat	
obrađivač :	MONTENEGRO	
izvršni direktor :	Igor Đukanović	
odgovorni planer :	mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze		

decembar 2016.

list br.1



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KRAŠIĆI

Legenda:

Granica plana

Namjena:

Površine stanovanja
 Ostale prirodne površine (makija, šikara, gariga, ...)
 Površine poslovanja
 Površine mješovite namjene
 Površine drumskog saobraćaja
 Površine elektroenergetske infrastrukture
 Površine parkinga



Bonitet:

Dobar
 Loš
 Ruševina
 Objekti kojih na terenu nema

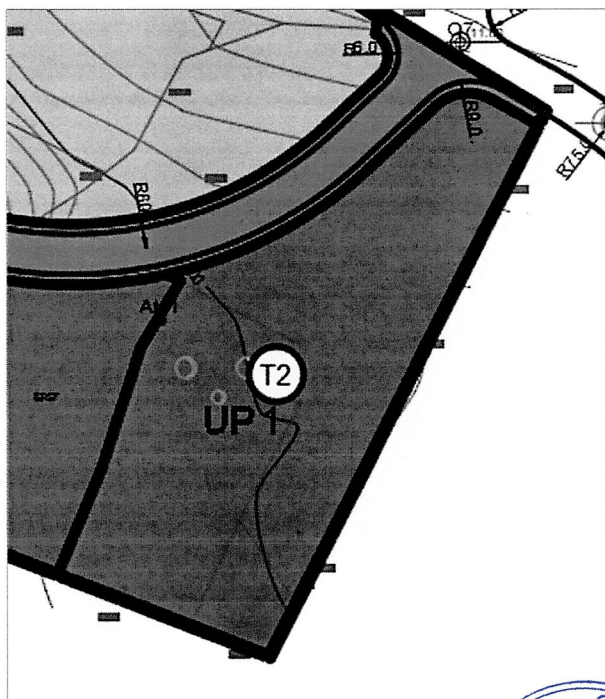
ODLUKA O USVAJANJU DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA "KRAŠIĆI"
BR: 0304-350-77
TNAT, 14.03.2017. godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Ivan Novosel

NAMI ENA POVSINA SA FIZ IČKOM STRUKTUROM I BONITETOM		
Postojeće stanje		R 1:1000
naručilac :	Opština Tivat	
obrađivač :	MONTENEGRO	
izvršni direktor :	Igor Đukanović	
odgovorni planer :	mr Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planer faza :	Svetlana Ojdanić, dipl. pr. planer	

decembar. 2016.

list br.3



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KRAŠIĆI

Legenda :

- Granica plana
- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele

Namjena :

- Površine za stanovanje male gustine
- Površine mješovite namjene
- Površine turističkog naselja
- Površine za motele itd
- Površine javne namjene
- Površine specijalne namjene
- Površine drumskog saobraćaja
- Površine elektroenergetske infrastrukture
- Parking
- Autobusko stajalište



ODLUKA O USVAJANJU DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA "KRAŠIĆI"
BR: 0304-350-77
TIVAT, 14.03.2017. godine

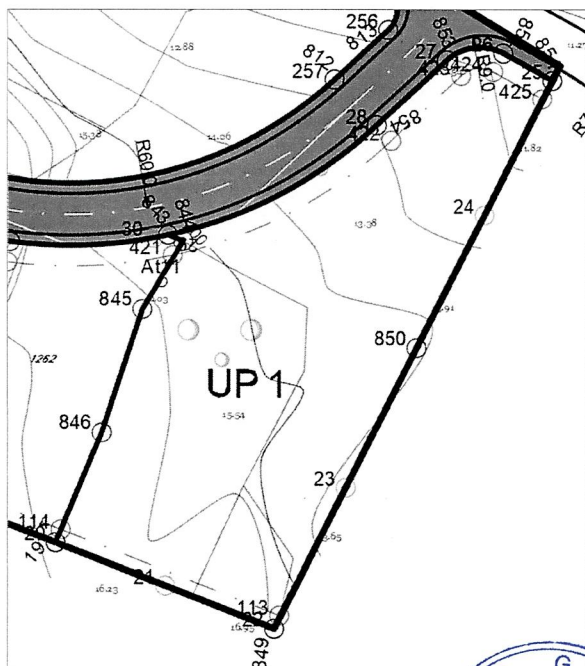
PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Ivan Novosel

NAMJENA POVRŠINA

Plan		R 1:1000
naručilac:	Opština Tivat	
obrađivač:	MONTENEGRO	
izvršni direktor:	Igor Đukanović	
odgovorni planer:	mr. Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planer faze:	Svetlana Ojdanić, dipl. pr. planer	

decembar, 2016.

list br. 5



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KRAŠIĆI



Legenda :

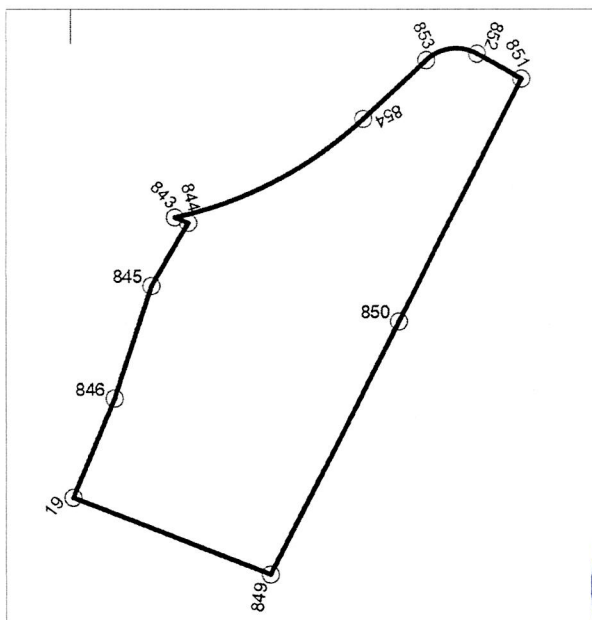
- Granica plana
- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele
- Građevinska linija GL 1
- Regulaciona linija RL
- Ivičnjak
- Kolsko-pješačke površine
- Pješačke površine
- Osovine saobraćajnice
- Parking
- Autobusko stajalište

ODLUKA O USVAJANJU DETALNOG URBANISTIČKOG
PLANA "KRAŠIĆI"
BR: 0304-350-77
TIVAT, 14.03.2017.godine
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Ivan Novosel

PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA		
Plan		R 1:1 000
naručilac:	Opština Tivat	
obrađivač:	MONTENEGRO	
izvršni direktor:	Igor Đukanović	
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl. ing. arh.	
odgovorni planer faze:	Svetlana Ojdanić, dipl. pr. planer	

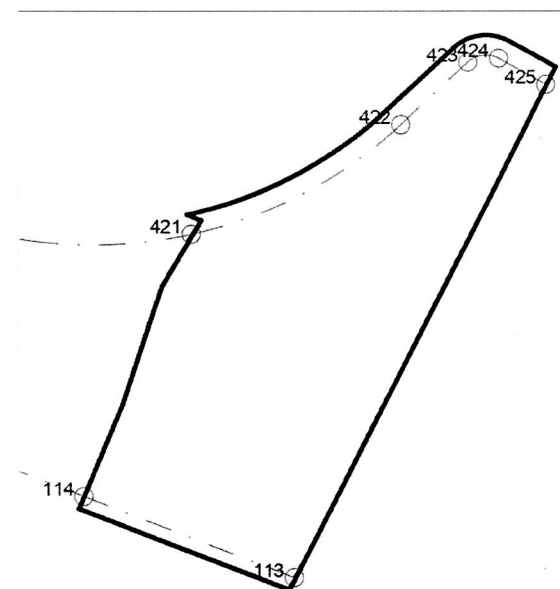
decembar, 2016.

list br. 6



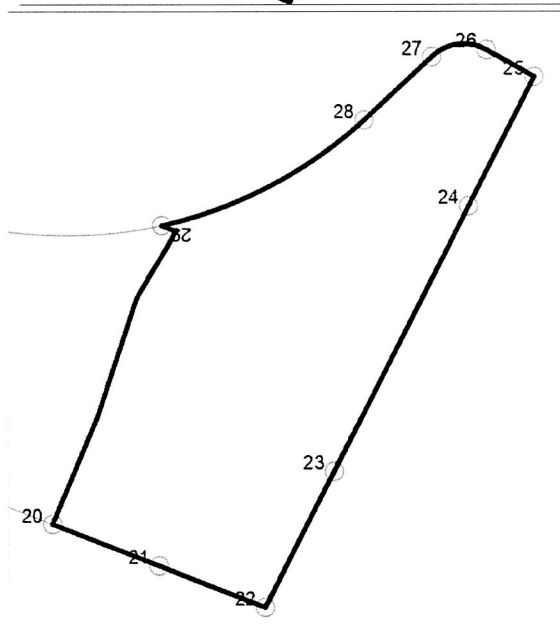
УП

19	6554236.10	4696020.50
843	6554252.20	4696064.80
844	6554254.34	4696063.92
845	6554248.51	4696054.07
846	6554242.67	4696036.28
849	6554267.37	4696008.26
850	6554287.82	4696048.45
851	6554307.37	4696086.85
852	6554300.29	4696090.78
853	6554292.17	4696089.78
854	6554282.11	4696080.46



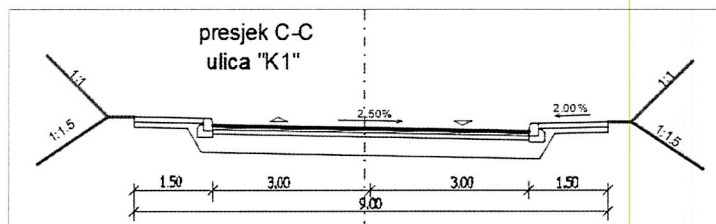
ГЛ

113	6554268.10	4696010.12
114	6554236.83	4696022.36
421	6554252.85	4696061.87
422	6554284.15	4696078.26
423	6554294.22	4696087.58
424	6554298.83	4696088.16
425	6554305.92	4696084.22



РЛ

20	6554236.10	4696020.50
21	6554251.74	4696014.38
22	6554267.37	4696008.26
23	6554277.60	4696028.35
24	6554297.60	4696067.65
25	6554307.37	4696086.85
26	6554300.29	4696090.78
27	6554292.17	4696089.78
28	6554282.11	4696080.46
29	6554252.20	4696064.80



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KRAŠIĆI

Legenda :

- Granica plana
- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele

- Ivičnjak
- Kolsko-pješačke površine
- Pješačke površine
- Osovine saobraćajnice
- Oznaka mjesta priključka
- Oznaka presjeka tangenata
- Parking
- Autobusko stajalište



ODLUKA O USVAJANJU DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA "KRAŠIĆI"
BR: 0304-350-77
TIVAT, 14.03.2017.godine

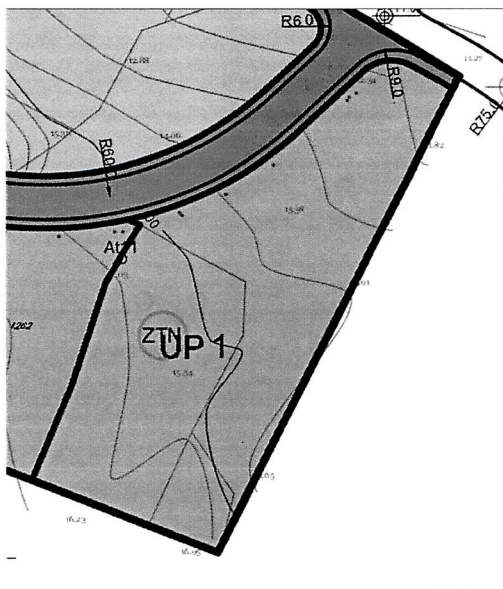
PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Ivan Novosel

SAOBRAĆAJ

Plan	R 1:1 000
naručilac:	Opština Tivat
obrađivač:	MONTENEGRO
izvršni direktor:	Igor Đukanović
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.
odgovorni planer faze:	Dašić Zoran, dipl.inž.građ

decembar, 2016.

list br. 7



Površine za pejzažno uređenje-PU

Površine javne namjene-PUJ

ZUS	Zelenilo uz saobraćajnice
P	Park
S	Skver

• • Drvored

Površine ograničene namjene-PUO

ZTN	Zelenilo turističkih naselja
ZOD	Zelenilo odmarališta, hostela, motela
ZO	Zelenilo individualnih stambenih objekata
ZPO	Zelenilo poslovnih objekata

Površine specijalne namjene-PUS

ZP	Zastitni pojasevi
ZIK	Zelenilo infrastrukture

— — — Granica plana



ODLUKA O USVAJANJU DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA "KRAŠIĆI"
BR: 0304-350-77
TIVAT, 14.03.2017.godine

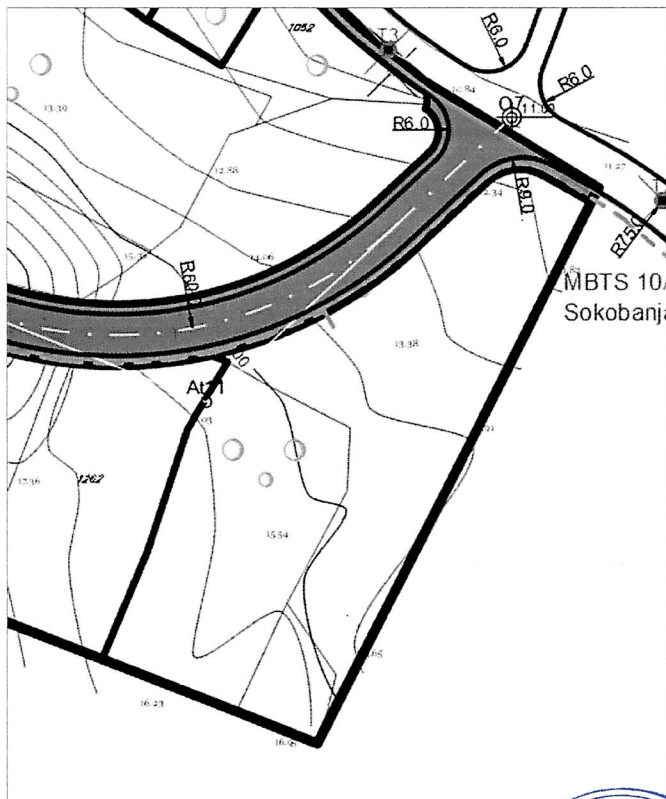
PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Ivan Novosel

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Plan		R 1:1 000	
naručilac:	Opština Tivat		
obrađivač:	MONTENEGRO		
izvršni direktor:	Igor Đukanović		
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović,dipl.ing.arh.		
odgovorni planer faze:	Vesna Jovović,dipl.ing.pejz.arh.		

decembar, 2016.

list br.8



Legenda :

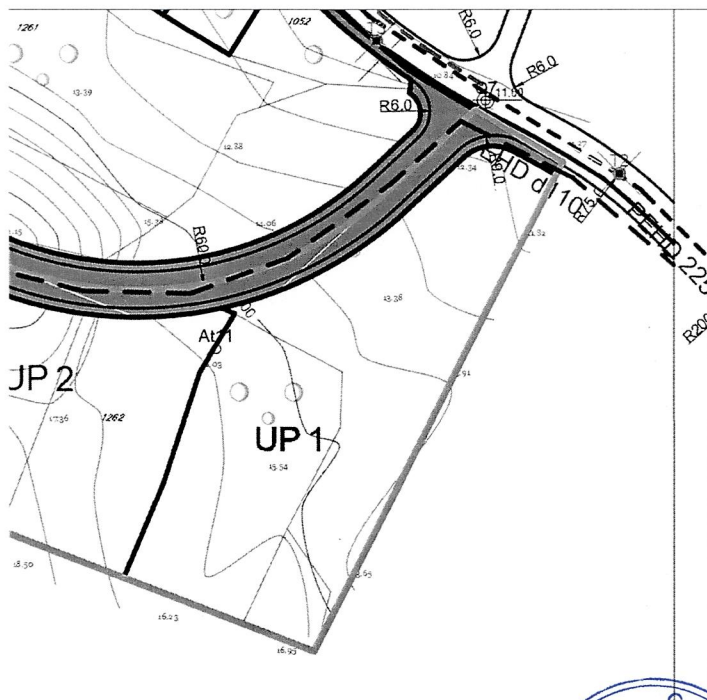
-  Granica plana
-  Granica urbanističke parcele
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Trafostanica 10/0.4kV postojeća
-  Trafostanica 10/0.4kV plan
-  Elektrovod 10kV postojeći
-  Elektrovod 10kV plan
-  Elektrovod 0.4kV plan
-  Ivičnjak
-  Kolsko-pješačke površine
-  Pješačke površine
-  Osovine saobraćajnice
-  Parking
-  Autobusko stajalište



ODLUKA O USVAJANJU DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA "KRAŠIĆI"
BR: 0304-350-77
TIVAT, 14.03.2017.godine
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Ivan Novosel



ELEKTROENERGETIKA		
Plan		R 1:1 000
naručilac:	Opština Tivat	
obrađivač:	MONTENEGRO	
izvršni direktor:	Igor Đukanović	
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Zoran Vujošević, dipl.ing.el.	
decebar, 2016.		list br.9



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN KRAŠIĆI

Legenda :

- Vodovod
- Planirani vodovod
- Planirani kanalizacioni vod
- Smer odvođenja kanalizacionog voda
- Planirani kanalizacioni vod-atmosferski
- Smer odvođenja kanalizacionog voda-atmosferski
- Gornja zona (iznad 60 mm) koja će se snabijevati iz planiranog rezervoara "Krašići" AK 90-100
- Granica plana
- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele
- Ivčnjak
- Kolsko-pješačke površine
- Pješačke površine
- Osovine saobraćajnice
- Parking
- Autobusko stajalište



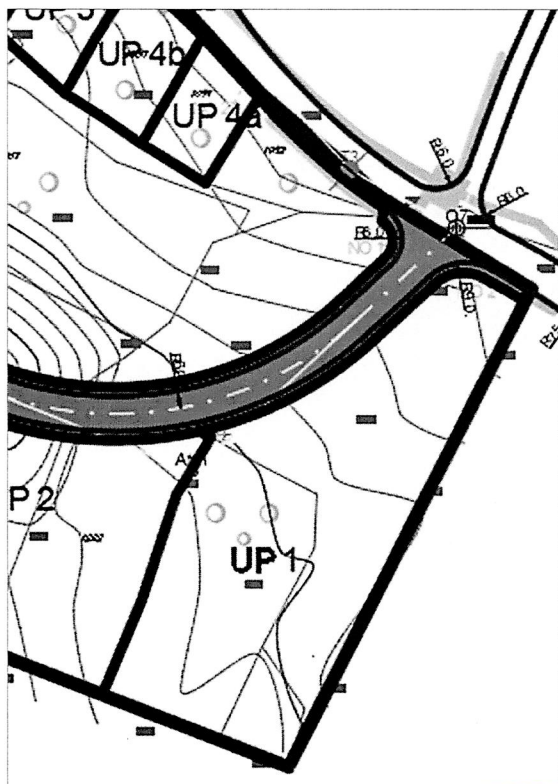
ODLUKA O USVAJANJU DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA "KRAŠIĆI"
BR: 0304-350-77
TIVAT, 14.03.2017. godine
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Ivan Novosel

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

Plan	R 1:1 000	
naručilac:	Opština Tivat	
obrađivač:	MONTENEGRO	
izvršni direktor:	Igor Đukanović	
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Nataša Novović, dipl.inž.građ	
decembar, 2016.		list br.10

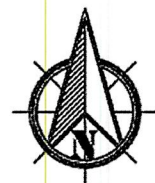
decembar, 2016.

list br.10



Legenda :

- Granica plana
- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele
- Telefonska centrala - Postojeći elektronski komunikacioni čvor RSS Krašić
- TK okno - Postojeće kablovsko okno
- TK podzemni vod - Postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura
- Planirano TK okno - Planirano kablovsko okno NO 1,...,NO 294
- Planirani TK podzemni vod - Planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa 4 PVC cijevi prečnika 110mm
- Ivičnjak
- Kolsko-pješačke površine
- Pješačke površine
- Osovine saobraćajnice
- Parking
- Autobusko stajalište



ODLUKA O USVAJANJU DETALJNOG URBANISTIČKOG
PLANA "KRAŠIĆ"
BR: 0304-350-77
TIVAT, 14.03.2017.godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Ivan Novosel

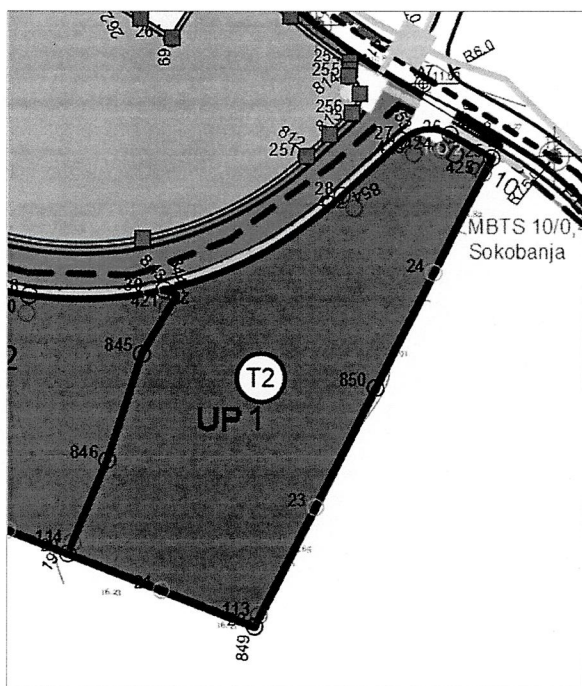


ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA

Plan		R 1:1 000
naručilac:	Opština Tivat	
obrađivač:	MONTENEGRO projekt	
izvršni direktor:	Igor Đukanović	
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Željko Maraš, dipl.inž.el.	

decembar, 2016.

list br.11



Legenda :

- Granica plana
- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele
- Građevinska linija GL1
- Regulaciona linija RL

Namjena :

- Površine za stanovanje male gustine
- Površine mješovite namjene
- Površine turističkog naselja
- Površine za motele itd
- Površine javne namjene
- Površine specijalne namjene
- Površine drumskog saobraćaja
- Površine elektroenergetske infrastrukture

• • Divored

ODLUKA O USVAJANJU DETALNOG URBANISTIČKOG
PLANA "KRAŠIĆ"
BR: 0304-350-77
TIVAT, 14.03.2017. godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
Ivan Novosel

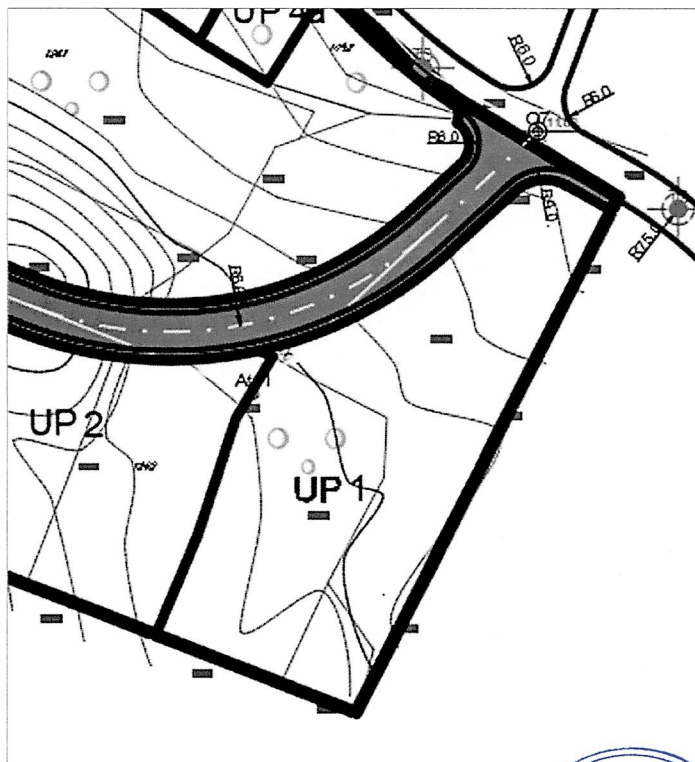
USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA

Plan	R 1:1 000	
paručilac:	Opština Tivat	
obrađivač:	MONTEGRO	
izvršni direktor:	Igor Đukanović	
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.	
odgovorni planer faze:	Svetlana Ojdanić, dipl.pr.planer	

decembar, 2016.

list br.12a





Legenda:

Granica plana

Bonitet:

Dobar
 Loš
 Ruševina
 Objekti kojih nema na terenu

Intervencije rušenja:

Rušenje cijelog objekta
 Rušenje dijela objekta

Broj objekta- veza sa fotografijama i tabelom za izgrađene objekte

ODLUKA O USVAJANJU DETALJNOG URBANISTIČKOG
 PLANA "KRAŠIĆ"
 BR: 0304-350-77
 TIVAT, 14.03.2017.godine

PREDSEDNIK SKUPŠTINE
 Ivan Novosel

USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA

Postojeće stanje		R 1:1000
naručilac :	Opština Tivat	
obrađivač :	MONTENEGRO	
završni direktor :	Igor Đukanović	
odgovorni planer:	mr Jadranka Popović, dipl.ing.arh.	
odgovorni planer	Svetlana Ojdanić, dipl.pr.planer	
faze:		

decembar, 2016.

list br.12b





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Broj: 03-D-1385/2

Primljeno:	14.05.2026
Org. jed.	14.05.2026
Redni broj:	14.05.2026
Prilog	14.05.2026

Podgorica, 12.05.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1385/1 od 07.05.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-2232/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP1, zona A, u zahvatu DUP-a „Krašići“ („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 12/17), u Tivtu, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta Anđeliji Borovinić, obavještavamo Vas sljedeće:

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 Listom II navedene Uredbe, pod rednim brojem 14, tačkom (c), za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelske komplekse van urbanih sredina, kao i njihove prateće sadržaje“ predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja na urbanističkoj parceli UP1, u zoni A, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Krašići“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 12/17), Opština Tivat, **neophodno je da nosilac projekta shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 075/18 i 084/24), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.**

S poštovanjem,

Za direktora
Po ovlašćenju
Marko Medenica
Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Tivat

2006  2026
DA JE VJEČNA CRNA GORA

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

organizacija i državne imovine				
15.05.2026				
Primijeno:				
Org. jed	Pos. klas. i vr. i	Rečnik broj	Prilog	Vrijednost
04-332	/26-2232/3			

Adresa: Palih boraca 24
85320 Tivat, Crna Gora
www.nekretnine.co.me
e-mail: tivat@uzn.gov.me

Br. 121-917/26-475-DJ
Datum: 13.05.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Podgorica

PREDMET: Dostava podataka

Postupajući po Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-2232/2 od 29.04.2026.g. dostavljamo Vam list nepokretnosti i kopiju plana za KP 790/1, 790/4, 791, 841/1 KO Gošići, 1113/115 i 1263 KO Krašići.

S poštovanjem,



Načelnik
Marko Kontić

Dostavljeno:

- naslovu
- arhivi



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 04-332/26-2232/2

Подгорица, 29.04.2026. године
УПРАВА ЗА НЕКРЕТНОСТИ
Подручна јединица

Primljeno:		08.05.2026	
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
HE 121	917/26	175	01
at			

УПРАВА ЗА НЕКРЕТНОСТИ
Подручна јединица Тиват

ТИВАТ

Актом број: 09-332/26-26/3 од 19.02.2026. године, Секретаријат за уређење простора Општине Тиват, прослиједио је захтјев Анђелије Боровинић, за израду техничке документације за грађење туристичког насеља на урб.парцели УП1, зона А, у захвату ДУП-а „Крашићи“ („Сл. лист ЦГ – општински прописи“, бр.12/17), у Тивту, на надлежност овом министарству.

Сходно члану 74 став 5 Закона о планирању простора и изградњи објеката ("Службени лист Црне Горе", бр. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23), услове које према посебним прописима издају надлежни орган и друга правна лица, а који су неопходни за израду техничке документације, као и лист непокретности и копију катастарског плана, орган управе, односно орган локалне управе прибавља по службеној дужности од надлежних органа и правних лица.

Сагласно цитираним законским прописима, а ради благовременог одлучивања овог министарства по предметном захтјеву, неопходно је да овом министарству у року од пет дана од дана пријема овог акта, доставите копију катастарског плана и лист непокретности за катастарску парцелу бр. 790/1, 790/4, 791, 841/1 КО Гошићи, 1113/115, 1263 КО Крашићи, општина Тиват.

За давање сагласности из става 7 члана 74 Закона, као и за лист непокретности и копију плана не плаћа се такса, накнада, односно други трошкови издавања.

ДРЖАВНА СЕКРЕТАРКА

Марина Изгаревић Павићевић



САГЛАСНА

Невена Јововић, генерална директорица

Верификовала

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему
урбанистичко техничких услова за Геопортал

Обрадила:

Тијана Савић Фемић

13 MAY 2026

4554/26

4555/26

4556/26

4589/26

4590/26

9/9

12.05.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: TIVAT
Broj: 121-917/26-475-Dj
Datum: 12.05.2026.



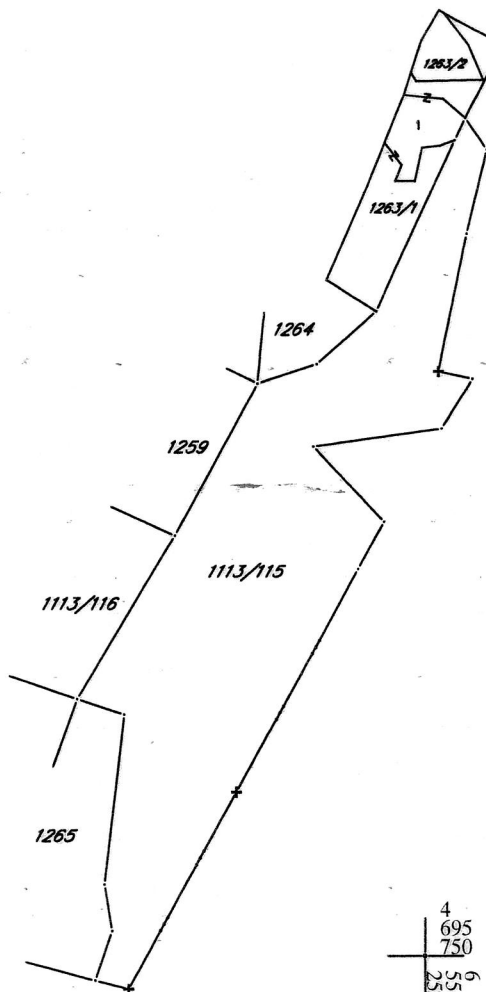
Katastarska opština: KRAŠIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 1113/115

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
696
000
6
554
000



4
695
750
6
554
000

4
695
750
6
554
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____



Ovjerava
Službeno lice: _____

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: TIVAT
Broj: 121-917/26-475-Dj
Datum: 12.05.2026.



Katastarska opština: GOŠIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcele: 790/1, 790/4, 791

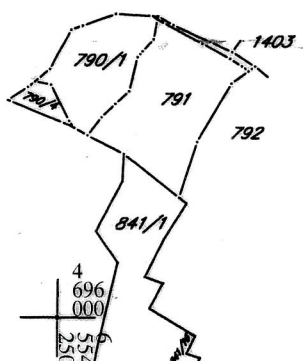
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

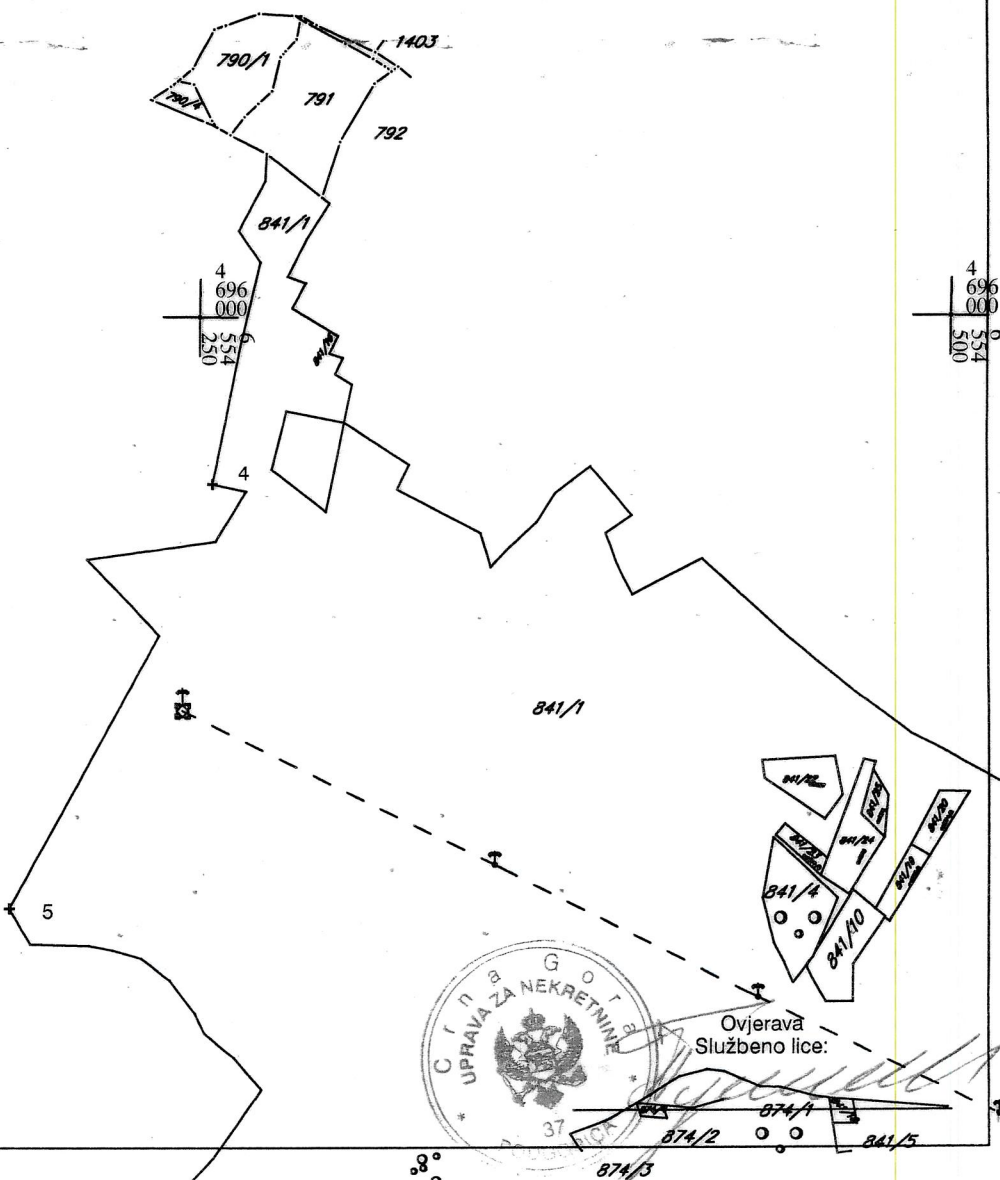


4
696
250
554
250

4
696
250
554
500



4
696
000
554
500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 121-919-4554/2026

Datum: 13.05.2026.

KO: GOŠIĆI

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 PROSTORNOG PLANIRANJA BR: 04-332/26-2232/2, TIVAT, za potrebe 475/26-DJ izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 866 - IZVOD

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
790	1		2 9	28/07/2025	GOŠIĆI	Pašnjak 3. klase VIŠE OSNOVA		904	0.45
791			2 9	22/10/1998	GOŠIĆI	Sume 3. klase NASLJEDE		1544	1.24
								2448	1.69

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1609951715091	ĐINOVIĆ JOVO DARINKA SVETOGORSKA BR.14 BEOGRAD Beograd	Susvojina	3/8
2209981715199 0	ĐINOVIĆ - JOVANA BEOGRAD,SVETOGORSKA 14 BEOGRAD 0	Susvojina	1/4
2408953710214	ĐINOVIĆ JOVO RADMILO GOŠIĆI TIVAT	Susvojina	3/8

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

Kontić Marko dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 121-919-4555/2026

Datum: 13.05.2026

KO: GOŠIĆI

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 PROSTORNOG PLANIRANJA BR: 04-332/26-2232/2, TIVAT, za potrebe 475/26-DJ izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 877 - 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
790	4		2 9	28/07/2025	GOŠIĆI	Pašnjak 3. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		147	0.07
								147	0.07

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6168000114021 0	BRKIĆ STEFAN NAKE SPASIĆ 8 BEOGRAD 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



za Načelnik:
Marko Kontić

Kontić Marko dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 121-919-4556/2026

Datum: 13.05.2026.

KO: GOŠIĆI

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 PROSTORNOG PLANIRANJA BR: 04-332/26-2232/2, TIVAT, za potrebe 475/26-DJ izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 292 - IZVOD

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
841	1		2 20	20/01/2016	GOŠIĆI	Šume 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		147673	118.14
								147673	118.14

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000002008599	OPŠTINA TIVAT TIVAT, NIKOLE ĐURKOVIĆA BB TIVAT Tivat		Svojina 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
841	1			1	Šume 3. klase	20/01/2016 14:45
841	1			3	Šume 3. klase	20/01/2016 14:45
841	1			4	Šume 3. klase	14/10/2024 13:33
						Zabranjena žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE - IZJAVLJENE OD STRANE ZA ŠTITNIKA IMOVISKO PRAVNIH INTERESA KANCELARIJA KOTOR, DANA 10.10.2024. GOD., I ŽALBA BUJENOVIC MIRJANE I BUJENOVIC DARINKE, PREKO PUNOMOCNIKA ADV. MILENE KA SČELAN, DANA 10.10.2024. GOD., NA RJEŠENJE UPRAVE ZA NEKRETNINE PODRUČNA JEDINICA TIVAT BR. 121-954-UPI-286/2012 OD 20.09.2024. GOD.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

Marko Kontić
Kontić Marko dipl.pravnik

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
841/1		121-2-954-362/1-2019	07.02.2019 10:58	ADV.KORDIĆ OLGA	UKNJIŽBA NA OSNOVU PRESUDE OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL.BR. P.1706/18/13 U LN 308 KO RADOVICI, LN



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 121-919-4560/2026

Datum: 13.05.2026.

KO: KRAŠIĆI

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 PROSTORNOG PLANIRANJA BR: 04-332/26-2232/2, PODGORICA, za potrebe 475/26-DJ izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 363 - IZVOD

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
1113	115		4 30,39	15/03/2016	KRAŠIĆI	Šume 3. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		11819	9.46
								11819	9.46

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002008599	OPŠTINA TIVAT TIVAT, NIKOLE ĐURKOVIĆA BB TIVAT Tivat	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1113	115			2	Šume 3. klase	15/03/2016 13:35	Zabilježba spora PO TUŽBI OŠNOVNOG SUDA KOTOR POSL.BR.568/08 OD 04. 07.2008. TUŽIOCA SLAVOVIĆ JASNE, SLAVOVIĆ IVICE, Z GRADIĆ NADE I ČEPRANIĆ SONJE
1113	115			3	Šume 3. klase	15/03/2016 13:35	Zabilježba spora POKRETANJE SPORA U PREDMETU 954-121-UP I-1149 OD 2 6.02.2009. GOD. ZA ČEST.ZEM. 314/55
1113	115			4	Šume 3. klase	15/03/2016 13:35	Zabrana otuđenja i opterećenja NEOBILJEŽENA IMOVINA FIZIČKOH LICA
1113	115			5	Šume 3. klase	15/03/2016 13:35	Zabilježba žalbe ŽALBA ADV. PASKOVIĆ JOVANKE KAO PUNOMOĆ NIKA BISKUPSKOG ORDINARIJATA KOTOR NA STAV 2 RJEŠENJA 954-121-UP I - 1523/2015 OD 11.09.2015.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

Marko Kontić
Kontić Marko dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 121-919-4589/2026

Datum: 13.05.2026.

KO: KRAŠIĆI

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 PROSTORNOG PLANIRANJA BR: 04-332/26-2232/2, PODGORICA, za potrebe 475/26-DJ izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 139 - IZVOD

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
1263	1		4 27	28/08/2025	KRAŠIĆI	Sume 4. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		289	0.14
1263	1		4 27	28/08/2025	KRAŠIĆI	Njiva 4. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		422	3.16
1263	1		4 27	28/08/2025	KRAŠIĆI	Sume 3. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		1015	0.81
								1726	4.12

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2312972234019	FRANCESKOVIĆ NIKOLA PETAR RADOVIĆI, KRAŠIĆI BB RADOVIĆI Krasići	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

Kontić Marko dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 121-919-4590/2026

Datum: 13.05.2026

KO: KRAŠIĆI

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 PROSTORNOG PLANIRANJA BR: 04-332/26-2232/2, PODGORICA, za potrebe 475/26-DJ izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1328 - 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
1263	2		4 27	28/08/2025	KRAŠIĆI	Sume 4. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		330	0.16
								330	0.16

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0204985710338 0	BRKIĆ ZORAN STEFAN NAKE SPASIĆ BR.8 BEOGRAD 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



za Načelnik:
Marko Kontić

Kontić Marko dipl.pravnik



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Adresa: Trg Magnolija br.1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 309,
www.opstinativat.me
e-mail: privreda@opstinativat.me

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 18.05.2026				
Org. jed.	Jed. klas. crta	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04 - 332 / 26 - 2232 / 4				

SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU
Broj: 10-322/26-UPI-238/1

15.05.2026.godine

Sekretarijat za privredu, Opštine Tivat, na osnovu člana 115 alineja 28 Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, broj 27/07, »Službeni list CG, broj 32/11, broj 47/11, 48/15, 52/16 i 84/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku (»Službeni list CG«, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, broj 10-322/26-UPI-238 od 07.05.2026.godine, donosi

RJEŠENJE

O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Utvrđuju se vodni uslovi za regulisanje odvođenja i ispuštanja otpadnih voda u postupku izdavanja urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje turističkog naselja na UP 1, zona A, u zahvatu DUP-a »Krašići« (»Sl.list CG-opštinski propisi«, broj 12/17) u Tivtu, koja se sastoji od dijelova kat.par.broj 790/1, 791, 841/1 KO Gošići i dijelova kat.par.broj 1113/115, 1263 KO Krašići, za podnosioca zahtjeva Anđelije Borovinić

Predmetna lokacija se nalazi na području gdje nema mogućnosti priključenja na javnu kanalizaciju, te se ispuštanje otpadnih voda treba riješiti na sledeći način:

- **ugradnjom biološkog uređaja za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda u prirodni recipijent, prema specifičnim potrebama korisnika sa odgovarajućim pražnjenjem preko registrovanih lica .**

- kvalitet otpadnih voda koje se smiju ispuštati u prirodni recipijent mora biti u skladu sa članom 18 Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama (»Službeni list CG« , broj 02/17),

- uređaj postaviti da se nesmetano može obavljati revizija i eventualna popravka objekta.

- prikazati recipijent,

- predvidjeti odgovarajuće radove i mjere kojima će se spriječiti erozija tla, stvaranje jaruga i brazdi i klizanje terena uslijed izvođenja radova,

- u toku radova ne smije da se ugrozi stabilnost objekata, režim voda ili izazove pogoršanje stanja voda u dijelu predmetnih radova.

Tehničku dokumentaciju uraditi na osnovu urbanističke i planske dokumentacije nadležnog organa i u skladu sa utvrđenim vodnim uslovima.

Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podniet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Crne Gore, podnijelo je ovom organu zahtjev za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje turističkog naselja na UP 1, zona A, u zahvatu DUP-a »Krašići« (

„Sl.list CG-opštinski propisi“, broj 12/17) u Tivtu, koja se sastoji od dijelova kat.par.broj 790/1, 791, 841/1 KO Gošići i dijelova kat.par.broj za investitora Anđelije Borovinić

Uz zahtjev priloženi su:

- Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, broj 04-332/26-2232/2 od 29.04.2026.godine .

Shodno članovima 112 i 113 Zakona o vodama („Službeni list RCG“, broj 27/07, „Sl.list CG“ broj 32/11, broj 47/11, 48/15 , 52/16 i 84/18), članu 18 Zakona o upravljanju komunalnim otpadnim vodama (»Službeni list CG« , broj 02/17) i u skladu sa članom 22 Odluke o odvođenju i prečišćavanju otpadnih voda sa područja Opštine Tivat («Službeni list CG»-Opštinski propisi, broj 13/10), riješeno je kao u dispozitivu.

Ovlašćeno službeno lice u postupku je ocjenilo da je moguće primjeniti član 113 Zakon o upravnom postupku, kojim je propisano da se rješenje može donijeti bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, kada je očigledno da će rješenje biti donijeto u korist stranke.

Članom 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku propisano je da upravni postupak vodi i rješenje donosi ovlašćeno službeno lice, pa pošto je Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji poslova Sekretarijata za privredu ovlašćeno službeno lice shodno navedenoj zakonskoj odredbi, to je primjenom člana 18 ZUP-a riješeno kao u dispozitivu rješenja.

Pravna pouka: Protiv ovog Rješenja može se podnijeti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja, a taksira se sa 5 € administrativne takse.

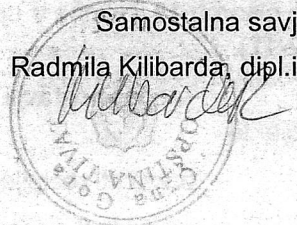
Dostaviti:

1. Ministastvo prostronog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV Proleterske brigade 19, 81000, Podgorica ✓
2. Arhivi.

Ovlašćeno službeno lice

Samostalna savjetnica I

Radmila Kilibarda, dipl.ing.polj.





CRNA GORA
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj: 03/1-348/26-1229/2
Podgorica, 14-05-2026

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno:	18. 05. 2026
Org. broj:	04-332/26-2232/1
Prilog:	5
Vrijednost:	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Gospođa Marina Izgarević Pavićević, Državna sekretarka

Predmet: Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju turističkog naselja na urb. parceli UP1, zona A, u zahvatu DUP-a „Krašići“, opština Tivat

Veza: Vaš dopis broj 04-332/26-2232/2 od 29.04.2026. godine

Poštovana gospođo Izgarević Pavićević,

U vezi sa Vašim dopisom broj 04-332/26-2232/2 od 29.04.2026. godine (zavedenim u arhivi Agencije za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 03/1-348/26-1229/1 od 12.05.2026. godine), po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju turističkog naselja na urb. parceli UP1, zona A, u zahvatu DUP-a „Krašići“, opština Tivat, obavještavamo Vas da se navedeni prostor nalazi u zoni konusne zaštitne površine za Aerodrom Tivat, koja je uspostavljena radi kontrole postavljanja/izgradnje objekata.

Imajući u vidu udaljenost navedene lokacije od Aerodroma Tivat i nadmorsku visinu terena na kojem se namjerava graditi turističko naselje, a uzimajući u obzir da je planskim dokumentom za objekte u ovoj zoni definisana maksimalna spratnost - tri nadzemne etaže (što je i navedeno u predlogu UT uslova – tačka 18), obavještavamo Vas da iz domena vazdušnog saobraćaja nije potrebno definisati dodatne uslove koji bi bili sastavni dio konačnih UT uslova za navedenu parcelu.

S poštovanjem,

Direktor
Ivan Ščekić



Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

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

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

Primljeno:	26.05.2026			
Org. jed.	Jed. za plan.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-2232/7				



d.o.o. VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI

"VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT"

II Dalmatinske 3A, 85320 Tivat, tel.: +382 32 671 788

Fax: +382 32 671 790, e-mail: vik-tivat@t-com.me www.vodovodtivat.com

PIB: 02295407 PDV 91/31-00282-0 ŽIRO RAČUNI: Hipotekarna banka: 520-62730-65

Prva Banka: 535-10055-81 NLB: 530-5112-03 Erste Bank: 540-11663-76 ckb: 510-4063-73

Broj 04-332/26-340/1

CRNA GORA

Tivat, 20.05.2026. **Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**

Na osnovu NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 04-332/26-2232/2 od 29.04.2026 god. (prijem-dopis br. 01-332/26-340 od 11.05.2026 god.) za izradu tehničke dokumentacije za **UP 1-kat. parc. br. 790/1, 791 i 847/1 KO Gošići i dio 1113/115 i 1263 KO Krašići**, a na zahtjev **ANĐELIJE BOROVINIĆ** izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu 1), a za objekte koji su na najvišoj koti, predvidjeti interni uređaj za povećanje pritiska sa rezervoarom.
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šahti na ivici parcele, kao i za svaki stambeni/poslovni prostor postaviti poseban vodomjer ili u šahti van objekta ili u zajedničkim prostorijama (shodno Odluci o javnom vodosnabdjevanju, Službeni list CG, Opštinski propisi broj 8 od 2014 god.)
3. Ukoliko je predviđena hidrantska mreža, postaviti poseban vodomjer za nju.
4. Priključak za kanalizaciju izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu).
5. Ukoliko je predviđa priprema hrane/restoran ili hotel, predvidjeti separator ulja i masti prije priključenja na javni fekalni sistem.

PRILOG:- mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu

Tivat, 20.05.2026 god.

DOSTAVLJENO:

-Naslovu

-Arhivi

OBRADIO:

Lukšić Joško



DIREKTOR:

Krivokapić Alen



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: 13-UIP-236/26-11487/2

Prihvaćeno: 12.06.2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-2232/2				

Podgorica, 19.05.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-2232/2 od 29.04.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UIP-236/26-11487/1 dana, 12.05.2026. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja, na urbanističkoj parceli UP 1 /zona A/, koju čine katastarske parcele broj: 790/1, 791, 841/1 K.O. Gošići i katastarske parcele broj: 1113/115 i 1263 K.O. Krašići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Krašići", opština Tivat, po podnosiocu zahtjeva BOROVINIĆ ANĐELJA., Broj: 13-UIP-236/26-11487/2 od 19.05.2026. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



DIREKTOR

Miroslav Bešović

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 481-801
www.gov.me/mup



Podgorica, 19.05.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-2232/2 od 29.04.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UPI-236/26-11487/1 dana, 12.05.2026. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja, na urbanističkoj parceli UP 1 /zona A/, koju čine katastarske parcele broj: 790/1, 791, 841/1 K.O. Gošići i katastarske parcele broj: 1113/115 i 1263 K.O. Krašići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Krašići", opština Tivat, po podnosiocu zahtjeva Borovinić Anđelija.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22, 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),

daje sledeće:

M I Š L J E N J E

– Prihvata se dostavljeni akt - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA sa aspekta definisanih zakonskih i tehničkih propisa koji će se primjenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije (faze zaštite od požara). uz uslov da se isti dopuni sljedećim:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar ...") OPASNIH MATERIJALA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i DRUGIM MEDIJIMA (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Elektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, izraditi - PROJEKAT/ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova), - Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili Klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br.18/92), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95). Projektant je dužan da se prilikom izrade tehničke dokumentacije pozove na standarde koji se primjenjuju u Crnoj Gori i koji su usaglašeni sa evropskim standardima, a kada takvih tehničkih propisa i standarda nema, da se poziva na evropske i međunarodno priznate standarde, tehničke propise ili norme., Obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati i unutrašnju hidrantsku mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumijeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehaničkih ljestava, obavezno je projektovati (kroz sve faze tehničke dokumentacije) prilaz objektu i "Platoo za intervencije vatrogasnih vozila" na strane objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični otvori.

Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvijek mogući samo vožnjom unaprijed.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

GENERALNI DIREKTOR

Miodrag Bešović

Adresa: Jovana Tomaševića bb
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 481-801
www.gov.me/mup



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2006 DA JE VJEĆNA CRNA GORA

Primijeno: 01.09.2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26 2232/9				

Br: UP/I-05-711/2026- 2

Datum: 21.08.2026 godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 04-332/26-2232/2 od 29.05.2026. godine, dostavljen 08.05.2026. godine i zaveden pod brojem UPI-05-711/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju Turističkog naselja (T2), u zoni A, na UP1, koja je formirana od djelova kat.par. 1113/115 i 1263 KO Krašići i djelova kat.par. 790/1, 791 i 841/1 KO Gošići, u zahvatu DUPa „Krašići“ („Sl.list Crne Gore-opštinski propisi“ br.12/17), 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, 84/24), 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), članu 26dž Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno- istoriskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br. 056/13, 013/18, 067/19 ,033/26), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju Turističkog naselja (T2), u zoni A, na UP1, koja je formirana od djelova kat.par. 1113/115 i 1263 KO Krašići i djelova kat.par. 790/1, 791 i 841/1 KO Gošići, u zahvatu DUPa „Krašići“

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istorijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti okruženja Krašića. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Novu gradnju više zasebnih objekata u turističkom naselju (T2) predvidjeti uz prethodno proučavanja razvoja prostorne matrice neposrednog okruženja i organizaciju neophodnih sadržaja uz maksimalno prilagođavanje obliku parcele, blizini puta, nagibu terena, tako da objekti prate teren, bez zasjecanja i velikih otkopa. Položaje objekata odrediti tako da djeluju kao da su nastali spontano kroz vrijeme u skladu sa životnim potrebama (nije prihvatljivo objekte postavljati u međusobno strogo paralelnim i simetričnim odnosima). Potrebno je da su usklađeni sa nasljeđenim volumenom objekata u okruženju, prirodnim ambijentom i kulturnim pejzažom;
3. Poštujući tradicionalna načela organizacije i adekvatnim oblikovanjem objekata u prostoru štiti se ambijent i kulturno nasljeđe. Potrebno je izbjeći vizuelno narušavanje prostora i obezbijediti maksimalnu integraciju kroz odnose proporcija samog objekta, kao i objekata sa okolinom. Kako bi se objekti što bolje uklopili u kulturni pejzaž i teren u nagibu, nije nužno iskoristiti maksimalne urbanističke parametre, naročito ne na svim objektima ista spratnosti, nego optimalne, dvije do tri nadzemne etaže;
4. Preporučuje se planirane objekat uklopiti u pejzažnu sliku, po principu mimikrije u odnosu na zatečeni pejzaž, tako da ne dominiraju u prostoru i ostanu u "nevidljivoj" zoni uz minimalno ometanje pejzažne slike predmetne lokacije;

Stranica 1 od 5

5. Konzervatorski projekat treba da sadrži realne vizuelne prikaze susjednih parcela i objekata, ambijentalne karakteristike parcele i njenog okruženja, kao i procjenu mogućih uticaja predmetnih objekata na zatečene vrijednosti prostora, a u zavisnosti od vizuelne izloženosti istog.
6. Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivnih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja, a na otvorima postaviti zaštitu od sunca, (škura, grilje brisoleji). Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva). Objekte završiti ravnim ili tradicionalnim dvovodnim krovom pokriven crijepom, sa sljemenom paralelnim sa izohipsom;
7. Kroz uređenje terena posebnu pažnju posvetiti kolskom i pješačkom pristupu do objekata, kao i zelenim površinama. Poželjna je upotreba kamena kao sredstvo za obradu staza, dvorišta ili savremenih materijala visokog kvaliteta, kojima se efikasno može postići transponovanje tradicionalnih rješenja u opšti kontekst predmetne lokacije. Za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površina predmetne urbanističke parcele zadržati postojeće i predvidjeti novo visoko autohtono rastinje.

II

Konzervatorski projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

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

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 Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 04-332/26-2232/2 od 29.05.2026. godine, dostavljen 08.05.2026. godine i zaveden pod brojem UPI-05-711/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju Turističkog naselja (T2), u zoni A, na UP1, koja je formirana od djelova kat.par. 1113/115 i 1263 KO Krašići i djelova kat.par. 790/1, 791 i 841/1 KO Gošići, u zahvatu DUPa „Krašići“, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se na samoj granici između KO Krašići i KO Gošići, uz glavnu saobraćajnicu i na cca 200 m;
- Cijela teritorija opštine Tivat, pa tako i predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini (bafer zona) Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine (UNESCO).
- Prema DUPu „Krašići“, od djelova kat.par. 1113/115 i 1263 KO Krašići i djelova kat.par. 790/1, 791 i 841/1 KO Gošići, u zoni A formirana je urbanistička parcela UP1, površine 2.652 m², sa dozvoljenim Indeksom zauzetosti 0,3 (796 m²), Indeksom izgrađenosti 0,6, sa max BGP od 1.591 m², spratnosti do 3 etaže.

- Predmetna lokacija je u očuvanom pejzažu sa samoniklom autohtonom vegetacijom, pa se preporučuje primjena principa mimikričnosti u odnosu na pejzaž prilikom izrade projekta. Ovakav princip se zasniva na konceptima koji svoju inspiraciju crpe iz pejzažnih karakteristika, i teže formiranju graditeljskih cjelina koje ostaju u "nevidljivoj" zoni uz minimalno ometanje pejzažne slike određenog područja;
- U tekstualnom dijelu Plana, između ostalog navodi se:

„Konceptija prostornog razvoja u oblasti zaštite graditeljskog nasljeđa

Na prostoru Plana nema registrovanih spomenika prirode kao ni objekata koji predstavljaju zaštićena nepokretna kulturna dobra, ali zbog graničnih područja, prilikom izgradnje novih objekata u ovoj zoni, ukoliko se tokom izvođenja zemljanih radova naiđe na materijalne ostatke, radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu Upravu za zaštitu spomenika kulture.

Pejzažno uređenje

Koncept pejzaža i zelenog sistema zasniva se na osnovnim prirodnim datostima prostora kao što su reljef, strmine, površinski pokrov i slično. Za uspostavljanje zelenog sistema važni su oni elementi koji se zbog njihovih kaliteta štite i oni koji čine potencijal za povećanje kvaliteta životne sredine bilo zbog samih kvaliteta pejzaža ili zbog njihove uloge kod uključivanja drugih razvojnih programa u pejzaž.

3. SMJERNICE ZA ZAŠTITU PRIRODNIH I PEJZAŽNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE

U zahvatu predmetnog planskog dokumenta nema kulturnih dobara upisanih u Registar, niti objekata koji imaju odlike kulturnog dobra koje treba štiti. Postojeći objekti su stambeni objekti novijeg vremena, u najvećoj mjeri vikend kuće (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, smjernice br.05-06/2014-3 od 28.07.2014.god.). Shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara, kroz sve faze izrade tehničke dokumentacije i u realizaciji objekata Investitor i Izvođač radova koji naiđe na bilo koju vrstu arheoloških ostataka, dužan je da odmah obustavi radove, da o nalazu obavijesti teritorijalno nadležnu službu za zaštitu spomenika kulture (Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara) i preduzme sve mjere kako bi se nalazi sačuvali u zatečenom stanju na mjestu otkrića do istraživačkih i drugih radnji koje će sprovesti nadležna služba.

Kod terena u nagibu potencirati izradu kamenih podzida, kaskada, a ne graditi velike betonske potporne zidove (max. 1,0 m). Objekti obavezno treba da prate nagib terena, a ne da se prave veliki otkopi koji se usijecaju u teren i tako mjenjaju konfiguraciju terena i stvaraju ravni teren.

Turistička naselja su kompleksi koji imaju veći broj objekata i zajedničke sadržaje, sve u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ili važećem Pravilniku koji reguliše ovu oblast.

USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU OBJEKATA

Objekti smještajnih kapaciteta se moraju graditi primjenjujući važeće zakone i propise iz oblasti turizma, po principu niskog uticaja na prirodnu okolinu, koji su projektovani, dizajnirani i konstruisani tako da budu ekološki i društveno prihvatljivi.

Za izgradnju ovih objekata potrebno je zadovoljiti sljedeće principe i uslove:

- štite prirodne i kulturne komponente svog okruženja,
- tokom izgradnje vrše minimalan uticaj na životnu sredinu,
- uklapaju se u specifični kontekst okruženja,
- koriste alternativna, održiva sredstva u potrošnji vode,
- obezbjeđuju pažljivo postupanje sa smećem i otpadnim vodama,
- sarađuju sa lokalnim stanovništvom,
- primjenjuju programe ekološkog obrazovanja i vaspitanja zaposlenih i turista,
- daju doprinos održivom razvoju lokalne zajednice kroz istraživačke programe.

Opšti principi

- podrška očuvanju postojeće flore i faune;
- najmanji mogući uticaj na sredinu prilikom izgradnje i funkcionisanja;
- uklapanje arhitekture objekata i rekreativnih površina u specifični prostorni kontekst u smislu pejzažnog oblikovanja, forme i boje;
- vodosnabdijevanje i potrošnja vode na održivi način;
- upotreba moderne tehnologije za prikupljanje, rukovanje i odlaganje otpadnih voda i čvrstog otpada;
- energetska efikasnost kroz pasivno projektovanje i upotrebu alternativnih oblika energije;
- korišćenje principa tradicionalne arhitekture pri izgradnji, te upotreba materijala iz regiona;
- saradnja sa lokalnom zajednicom;
- upoznavanje prirode i edukativni programi koji turistima nude doživljaje u kojima aktivno učestvuju; i obezbjeđivanja turistima potpunog ugođaja kroz aktivnosti kojima se upoznaje priroda.
- podrška održivom razvoju kroz tematske programe i istraživanja.

Izgradnja ovakvih objekata treba, ne samo da poštuje ekosisteme lokaliteta (užeg i šireg), nego i da unaprijedi vrijednost tog lokaliteta, postigne vizuelnu harmonijau sa prirodnim okruženjem, vizuelnu održivost, interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama.“

Urbanistički koncept izgradnje mora uvažavati oblikovanje urbanističko-arhitektonskih cjelina i maksimalno se prilagođavati konfiguraciji terena i klimatskim uslovima, uz upotrebu autohtonih materijala i vegetacije, uz korišćenje pejzažnih formi kao inspiracije za prostorni ambijent lokaliteta samog objekta, obezbjeđenje vizure sa lokaliteta na pejzaž, vodeći računa o osunčanosti i orijentaciji objekta, uz poštovanje izvorne vegetacije na lokalitetu.

Svu gradnju treba projektovati u stilu parkovskih naselja u slobodnom prostoru i zelenilu, sa građevinsko-arhitektonskim znamenjem i dekoracijom u prirodi, u skladu sa funkcijom.

Tipovi objekata su slobodnostojeći. Nagib krovnih ravni treba uskladiti sa klimatskim uslovima (do 30o). Oblikovanje i forma objekta su jednostavni, prilagođeni ambijentu koji, uz primjenu savremenih materijala afirmišu ambijentalne kvalitete planskog područja. Krovove raditi kose, dvovodne (eventualno složene, kombinovane sa ravnim) ili ravne sa odgovarajućim nagibom i max.visinom nadzītka 1,20 m.“

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

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, kao i shodno članu 26dž Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br. 056/13, 013/18, 067/19, 033/26), kojim je propisano da do donošenja Menadžment plana i Studija zaštite u skladu sa članom 26b ovog zakona, u zaštićenoj okolini Područja Kotora, urbanističko-tehnički uslovi i građevinske dozvole izdaju se samo u skladu sa rješenjem Uprave kojim se utvrđuje da su projektna dokumentacija, urbanistički parametri i namjena u skladu sa studijama zaštite koje su dio važećih planskih dokumenata, kao i sa važećim mjerama i režimima zaštite kulturnih dobara, odnosno donesenom pojedinačnom procjenom uticaja na baštinu (u daljem tekstu: Pojedinačna procjena).

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.

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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



Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta