



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat za planiranja prostora i informacione sisteme  
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 292

Broj: 08-332/23-3246/8

07.07.2023.godine

**JOVOVIĆ NOVICA**

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

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj broj: 08-332/23-3246/8 od 07.07.2023.godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta namjene T1 - hotel na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 61 i 70 KO Orahovac I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore – br.095/20). Opština Kotor:



Ovlašćeno službeno lice  
Milica Ćurić


Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspeksijske poslove i licenciranje

U spise predmeta

- Arhivi

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><b>DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME</b> Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-332/23-3246/8 Podgorica, 07.07.2023.godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma</p>
2.	<p>Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, 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 <b>Jovović Novice iz Podgorice</b>, izdaje:</p>	
3.	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za građenje novog objekta namjene T1 - <b>hotel</b> na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 61 i 70 KO Orahovac I, u zahvatu <b>Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore – br.095/20) Opština Kotor.</b></p>	
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>Jovović Novica iz Podgorice</b>
6.	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p><b>Plan</b> Prema grafičkom prilogu 06a - Postojeće namjene površina, predmetna lokacija je u okviru postojeće naseljske strukture i neizgrađena.</p> <p><b>Katastarska evidencija</b> Prema listu nepokretnosti 344 – prepis br. 106-919-5578/2023 od 24.05.2023.g., katastarska parcela broj 61 KO Orahovac I predstavlja šume 2. klase, površine 1743m<sup>2</sup>. Prema listu nepokretnosti 308 – prepis br. 106-919-5579/2023 od 24.05.2023.g., katastarska parcela broj 70 KO Orahovac I predstavlja šume 2. klase, površine 982m<sup>2</sup>.</p>	
7.	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>	
	<p>Lokacija koju čine katastarske parcele br. 61 i 70 KO Orahovac I je u obuhvatu PUP-a Kotora i shodno grafičkom prilogu broj 07a <b>Plan namjene površina</b> namjenjene su za <b>hotele - T1.</b></p>	

Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja predmetne katastarske parcele se nalaze u Centralnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zone1), a u okviru Planske Jedinice Orahovac I. Predmetna lokacija je u obalnom odmaku od 0 – 100m i 100-1000m.

Katastarska parcela br. 70 KO Orahovac I i dio katastarske parcele br. 61 KO Orahovac I (cca 738m<sup>2</sup>), nalaze se u odmaku 0-100m, a manji dio katastarske parcele br. 61 nalazi se u odmaku 100-1000m.

**Planska cjelina – Zona 1** - Prirodna i kulturna baština, unaprijeđene ustanova kulture, afirmacija tradicije;

- Zaštita predjela – kroz predviđene cezure i identifikaciju vrijednih ambijentalnih cjelina;
- Razvoj kulturnog turizma - kultura kao pokretač razvoja;
- Administrativni centar;
- Nautički turizam, lokalni pomorski saobraćaj, luka, ribarstvo, marikultura;
- Hotelijerstvo 5\* - bez veće gradnje novih smještajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama), već adaptacijom "kapetanskih palata" i sa dokategorizacijom postojećih objekata;
- Razvoj društvenih djelatnosti;
- Urbana revitalizacija i sanacija – kroz kreiranje novih zelenih površina, javnih pješačko
- biciklističkih staza, sanacijom starih oronulih objekata

Prema izvodu iz PPPNOPCG-Plan režima korišćenja prostora predmetna lokacija je u **turističkoj zoni D1**-Turistička zona unutar zaštićenih cjelina (UNESCO), u okviru Zone od =-100 i Zone 100-1000m, rezervisane kao zona za turizam.

U ovu grupu razvrstavaju se turističke zone T1 smještene unutar Kotorskog zaliva zaštićenog UNESCO-m.

Takvi prostori mogu da se privedu namjeni ako ispunjavaju uslove Zakona o zaštiti životne sredine, Zakona o zaštiti kulturnih dobara, Zakona o zaštiti prirodnog i kulturnoistorijskog područja Kotora, ako se uklapaju u teren i ako su infrastrukturno opremljeni.

Unutar ovako definisane turističke zone moguće su 3 varijante:

- a) Rekonstrukcija postojećih objekata (druge ili iste namjene) prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO područja (nadležna Ministarstva, konzervatori);
- b) Nova gradnja unutar naselja prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO (Ministarstva, konzervatori) i po sljedeći kriterijumima u odnosu na parcele unutar turističkih zona.

#### **Površine za turizam**

Planom su predložene lokacije sa turističkom namjenom, odnosno u okviru naselja moguće je realizovati objekte turizma i ugostiteljstva u skladu sa potrebama korisnika prostora. Van naseljskih struktura moguće je realizovati turizam u skladu sa smjernicama ovog plana.

	<p>Kada je u pitanju obalni odmak do <b>0-100m</b>, 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 primjenjivati uslovi u skladu sa zajedno donešenim planskim dokumentima DSL sektor 38 i LSL Trašte. (Dodati)</p> <p>Zona od <b>100 - 1000m</b>, rezervisana je kao zona turizma i označava pojas širine 900m. U prostoru naselja moguća je realizacija objekata turizma i ugostiteljstava, odnosno turizam se može naći uz pretežnu namjenu/odabranu namjenu, a sve u skladu sa smjernicama ovog plana.</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></p> <p>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><b>Pravila parcelacije</b></p>
	<p><b>Predmetnu lokaciju čine katastarske parcele broj 61 i 70 KO Orahovac I, u Kotoru.</b></p> <p><b>Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR – a</b>  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><b>Uslovi parcelacije i regulacije</b>  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> <p>1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i</p>

	<p>2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.</p> <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 naseljima od 350m<sup>2</sup>, a za dvojne objekte 600m<sup>2</sup>. Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600m<sup>2</sup></p> <p><b>Pravila parcelacije i regulacije</b></p> <p>Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat; Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije. :</p> <p>Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) oblik i veličina parcele;</li> <li>2) namjena parcele;</li> <li>3) regulaciona linija;</li> <li>4) građevinska linija;</li> <li>5) vertikalni gabarit;</li> <li>6) horizontalni gabariti;</li> <li>7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata;</li> <li>8) uslovi za energetska efikasnost objekata;</li> <li>9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.</li> </ol> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („ Službeni list Crne Gore „ 044/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p><b>Regulaciona linija</b> je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene; Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno-infrastrukturnog koridora i/ili trase.</p> <p><b>Građevinska linija</b> je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.</p> <p>Podzemna građevinska linija (GI 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trгови, parkovske površine...), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom</p>

dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele. Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

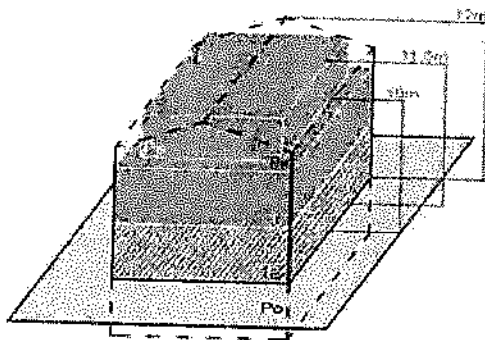
### **Vertikalni gabarit**

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum. Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a. Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okólnog 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.

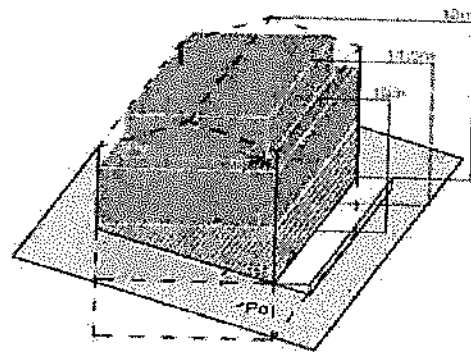
Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra. Za spratnost P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže. Za spratnost P+1+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 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 okólnog 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



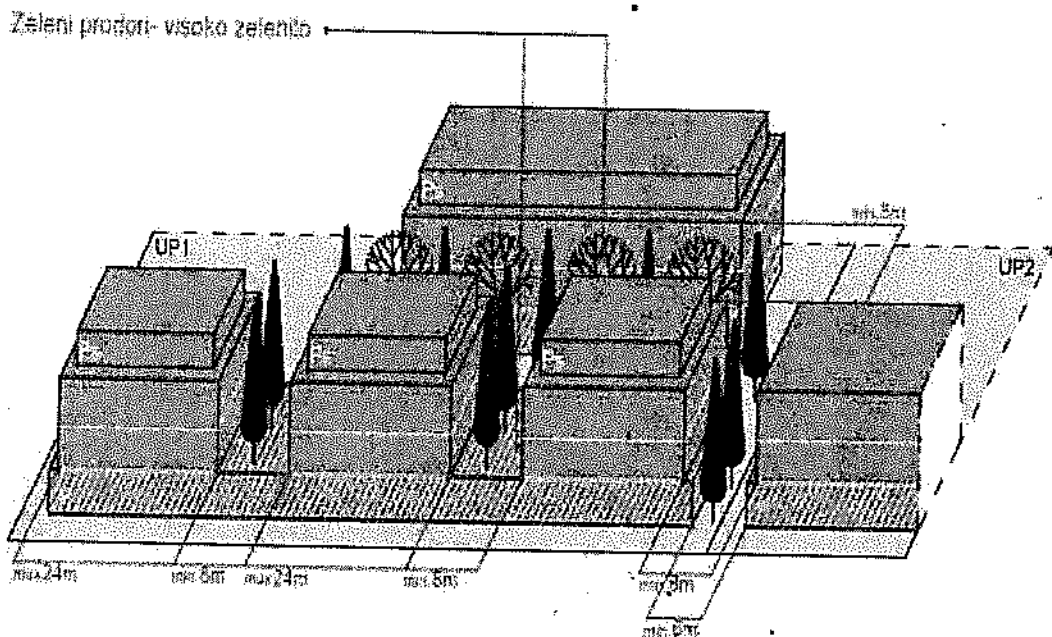
### Visina etaže

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi: - za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m; - za hotelske podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.5 m; - za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m; - za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m; - za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima. Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetazama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

### Horizontalni gabariti i kaskadna gradnja

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

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



### 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.

URBANISTIČKI INDEKSI					
Odmak	100-1000m				
Cezure	van cezure				
Obalni odmak					
3	U skladu sa definisanom namjenom, moguće je graditi objekte sa iskazanim parametrima - D1,D2,T3 sve u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.				
7	8	Moguća adaptacija turističkih sadržaja izvan naselja.			
9	Nije predviđena gradnja turističkih sadržaja izvan naselja.				
D1	Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)				
	Potkategorije namjene	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Prirodne površine	Spratnost
a	rekonstrukcija	prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO područja (Ministarstva, konzervatori)			
b	T1 nova gradnja unutar naselja	< 50%	< 2	> 20%	P+2+Pk
c	T1 nova gradnja izvan naselja	< 20%	< 0,4	> 60%	P+1+Pk

URBANISTIČKI INDEKSI					
Odmak	100-1000m				
Cezure	van cezure				
	U skladu sa definisanom namjenom, moguće je graditi objekte sa iskazanim parametrima od D1 do D5, u zavisnosti od potreba korisnika prostora. Sve u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata				
D1	Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)				
	Potkategorije namjene	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Prirodne površine	Spratnost
a	rekonstrukcija	prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO područja (Ministarstva, konzervatori)			
b	T1 nova gradnja unutar naselja	< 50%	< 2	> 20%	P+2+Pk
	T2 nova gradnja unutar naselja	< 25%	< 0,7	> 60%	P+2+Pk

	<p><u>Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18);</li> <li>•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Sl. List CG", br. 060/18);</li> <li>•Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18 od 31.05.2018).</li> <li>•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 ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.</li> </ul>
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p><b>Opšti uslovi za izgradnju novih objekata</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;</li> <li>- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla;</li> <li>- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;</li> <li>- 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</li> </ul>

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 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 .

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);

- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);

-Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. 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 („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);

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

Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl. list SFRJ“, br. 24/87);

- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Sl. list RCG“, br.54/01).

-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

9.

**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Zaštita i unaprijeđenje životne sredine podrazumjeva:  
 Zaštitu vazduha; Zaštitu i unaprijeđenje zemljišta; Zaštitu voda; Zaštitu od buke;  
 Zaštitu i očuvanje kvaliteta mora.  
 Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 40/11, 59/11, 52/16); Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16) i na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.  
 - **Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-2101/2 od 25.05.2023.godine.**

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Koncept uređenja podrazumjeva između ostalog i da :

„Kod uređenja terena treba maksimalno očuvati prirodnu konfiguraciju terena ili ostvariti kaskadnu nivelaciju terena. Na umjereno strmim terenima, nagiba većeg od 10%, objekti treba kaskadno da prate liniju terena. Kod definisanja kaskada, potporni zidovi ne smiju biti veći od 2m, odnosno ne manji od 0,6m. Potporne zidove visine 2m, obavezno omekšati zelenilom.

- Terasa se podzidama uraditi u maniru suvozida, od grubo klesanog ili pločastog kamena.
- Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;
- Upotreba auhthtonog materijala koji obezbjeđuje uklapanje objekata u prirodno okruženje;
- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađivanje sa kompozicionim i funkcionalnim rješenjima;

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.

**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 šupstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.

**ORAHOVAC** - očuvanje visokovrijednog zelenog fonda odnosno prilikom izrade tehničke dokumentacije za sve lokacije obavezna je izrada Detaljne studije predjela.

11.

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

U Smjernicama i mjerama zaštite kulturnih dobara i kulturnog pejzaža na području opštine Kotor je navedeno sljedeće:

Opšte mjere

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

- linije objekata gradnjom na slobodnim prostorima između naselja i izgrađenih aglomeracija.
8. Zbog značaja za očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti područja, očuvati prodore prirodnog zelenila do linije obale.
  9. Očuvati vertikalnu strukturu pejzaža, očuvati siluetu i integritet zelenih padina i golih stjenovitih brda. Eventualne intervencije putne infrastrukture i drugih vidljivih struktura planirati tek nakon prethodno izrađenih i odobrenih dokumenata: Procjena uticaja na baštinu – HIA i Studija vizuelnog uticaja.
  10. Očuvati glavnu vizuelnu osu koja povezuje četiri zaliva u jedinstveni prostor Boke (Perast- Luštica kroz Verige) kao i vizuelne ose zaliva: Kotor-Orahovac, Lipci-Dobrota, Risan-Verige-Luštica (vizuelne ose označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora)
  12. Očuvati integritet prostora vizuelnih osa duž obala zaliva: Donji Stoliv-Gornji Stoliv, Bogorodičin hram-Stara župna crkva, Prčanj, Kanjon rijeke Škurde, Sveti Matija – Sveta Vrača, Dobrota (ove ose označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora).
  13. Očuvati integritet prostora oko vizuelnih repera: Ostrva ispred Perasta, Bogorodičin hram na Prčanju, Stara župna crkva na Prčanju, crkva sv. Kuzme i Damjana, Muo, crkva sv. Đorđa Orahovac, Perast, Crkva sv. Matije u Dobroti, crkva sv. Eustahija Dobrota, Gornji Stoliv, Kotor i dr. (vizuelni reperi označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora)
  14. Očuvati zone koje su od posebnog značaja za očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti zaštićenog područja: Verige sa Perastom i ostrvima, područje Gornjeg i Donjeg Stoliva, Prčanj i dr. (ove zone označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora); zona Veriga sa Perastom je od posebnog značaja za izuzetnu univerzalnu vrijednost zaštićenog područja, i obuhvata djelove zaštićene okoline područja Kotora koji se nalaze na teritoriji opština Tivat i Herceg Novi. Ovaj prostor potrebno je tretirati kao cjelinu u čijoj zaštiti treba ostvariti saradnju sa susjednim opštinama Tivat i Herceg Novi.
  15. Očuvati prirodne karakteristike obale.
  16. Očuvati karakteristike izgrađene obale sa pontama i mandračima.
  17. Očuvati graditeljsko nasljeđe istorijskih gradova (Kotor, Perast, Risan) i vrijednosti istorijskih naselja duž obale.
  18. Očuvati prirodni okvir peraških ostrva u zoni Stoliva, Veriga i Kostanjice.
  19. Očuvati unikatni prostor polja sa slatkovodnim izvorima i mlinovima u Morinju.
  20. Aktivirati brodski saobraćaj uz obnovu starih pristaništa.
  21. Očuvati i revitalizovati ruralno nasljeđe u gornjim zonama: naselja sa starim terasastim imanjima i originalnom parcelacijom, regulisanim vodotokovima, putevima, starim kućama i pomoćnim objektima, maslinjacima, vinogradima i drugim elementima tradicionalnog načina života.
  22. Očuvati i obnoviti stara utvrđenja, komunikacije fortifikacionog sistema kao i prateće objekte (puteve, bistjerne, magacine, kasarne i dr.), uz određivanje odgovarajuće savremene namjene.
  23. Predvidjeti mjere kojima će se ublažiti posljedice prekomjerne urbanizacije pojedinih naselja i prostora.
  24. Izraditi Studiju zaštite prirodnih vrijednosti i Studiju predjela Prirodnog i 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.

**Mjere IV - kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja** (Dobrča, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari).

U gornjim zonama naselja postoje još uvijek očuvani djelovi terasastih imanja koja su dio istorijskih naselja. Očuvanje prirodnih vrijednosti pejzaža neophodno je kako bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost Zaštićenog područja.

- Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti dalji proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište

- Očuvati i obnoviti elemente kulturnog pejzaža (međe, putevi, staze, regulacije vodotokova i sl.)

- Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa (kuće, pomoćne objekte, bunare) u okviru ove zone očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima

- **Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-552/2023-3 od 30.05.2023.godine, izdatog od Uprave za zaštitu kulturnih dobara;**

12.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom „Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>

	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).</p> <p>- Rješenje o vodnim uslovima br. 1604-319/23-1176 od 15.05.2023.godine, izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor.</p>
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	<p>Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.</p> <p>Gradnju objekta moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.</p>
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>
17.2	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	<p><b>Vodosnabdijevanje</b></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</p>



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.

Koeficijent maksimalne dnevne neravnomjernosti potrošnje usvojen je  $K_d=1.5$  a maksimalni koeficijent časovne potrošnje usvojen je  $K_d=1.8$ .

U okviru proračuna potrebnih količina vode u dnevnoj normi potrošnje po stanovniku, obuhvaćeni su i gubici u sistemu (20%).

Tabelarni pregled planirane potrošnje vode:

REGION	PROJEKCIJE			NORME POTROŠNJE			POTROŠNJA			
	Stanovnici 2030	Turizam	Privreda	Stanovnici	Turizam	Privreda	Qsr/dn (l/s)	Qsr/dn sa gubicima (20%)	Qmax/dn (l/s)	Qmax/h (l/s)
Centralni region	21038	7500	3000	230	450	50	96,80	1116,16	174,24	313,64
Južni region	5041	6750	2700	230	600	80	62,79	75,35	113,03	203,45
Zapadni region	171	750	17	230	200	50	2,20	2,64	3,96	7,13

Vodovodni sistem Kotora je u velikoj mjeri izgrađen i neće biti velikih izmjena u funkcionalnom smislu u budućnosti. Glavno izvorište u zimskom periodu ostaje Škurda iz kojeg se snabdijeva područje Kotora, naselja na potezu Škaljari – Stoliv, naselja od Dobrote prema Risnu, kao i Trojica, Kavač i industrijska zona.

Zbog povoljnije eksploatacije gornjogrbaški izvori i izvorište u tunelu će se koristiti za vodosnabdijevanje područja Škaljari-Stoliv prije nego izvorište Škurda.

Kada voda u izvorištu Spila u Risnu nije pitka, Risan i okolina će se snabdijevati vodom iz Škurde isto tako kada voda u izvorištu Škurda zaslani za snabdijevanje će se koristiti Orahovački izvori.

Prilikom planiranja prostora i kasnije izgradnje saobraćajne i ostale infrastrukture potrebno je voditi računa da je zaštitni pojas oko cjevovoda regionalnog vodovoda po 2m od osovine cjevovoda.

Dakle, nedostajuće količine vode će se i dalje uzimati iz regionalnog vodovoda izvedenim odvojkom DN400 kroz tunel preko rezervoara Škaljari odakle se distribuira potrošačima.

Za ostatak centralne regije opštine Kotor ( Škaljari, Dobrota, Orahovac, Perast, Risan) planira se povećanje postojećih kapaciteta izgradnjom novih rezervoara u Dobroti i Orahovcu na po 1000m<sup>3</sup> i Risnu 600m<sup>3</sup>. Tako je kapacitet rezervoara Dobrota II povećan za 600m<sup>3</sup> a rezervoar Dobrota III za 400m<sup>3</sup>.

	<p>Planirani rezervoari u Orahovcu će se puniti iz Orahovačkih izvorišta preko PS Orahovac a kada izvorišta zaslane isti će se puniti tranzitnim cjevovod iz Rezervoara Dobrota 1 . Rezervoar Orahovac I je planiran za vodosnabdijevanje donje visinske zone do kote 60mnm pri čemu će se za dio naselja iznad rezervoara potrebni pritisak obezbijediti preko pumpe dok je za gornju visinsku zonu iznad 60 mnm planirano da se vodosnabdijevanje vrši iz rezervoara Orahovac II koji se puni CS iz Orahovac I.</p> <p><b>Odvođenje otpadnih voda</b>  Primarni sistem kanalizacione mreže se sastoji od dva kraka: istočni za područje Škaljari – Dobrota – Orahovac i južni krak iz pravca Muo - Markov rt - Stoliv sa prepumpnim stanicama za potiskivanje otpadne vode. Planirano je da se potisnim podvodnim cjevovodom otpadne vode iz Risna i Perasta povežu na primarni kolektor u Stolivu i dalje zajednički distribuiraju do PS Pelužica. Kako južni tako j, istočnim 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>- <b>Projektno - tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br. 2939 od 08.06.2023.godine, izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija Kotor“;</b></p>
17.3	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p>
	<p>Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske sabračajnice ili javnog puta. (Jedan od preduslova).</p> <p>- <b>Rješenje o opštim saobraćajno-tehničkim uslovima za, izradu tehničke dokumentacije br. UP/I Br. 1606-341-1177 od 26.05.2023.godine, izdati od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor;</b></p>
17.4	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p>
	<p><b>Telekomunikaciona mreža</b>  Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ( "Sl list CG", br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "Sl list CG", br.33/14)</li> <li>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ( "Sl list CG", br.41/15)</li> </ul>

	<p>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)</p> <p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)</p> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul>	
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p>	
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>	
19.	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p>	
	<p>/</p>	
20.	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p>	
	Oznaka urbanističke parcele (lokacije)	kat. parcele br. 61 i 70 KO Orahovac I
	Površina urbanističke parcele (lokacije)	2725 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	< 50%; prirodne površine >20%
	Maksimalni indeks izgrađenosti	< 2
	Maksimalna BRGP	< 5450 m <sup>2</sup>
	Maksimalna spratnost objekta	P+2+Pk
	<p><b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b></p>	

Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima

Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm); Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);

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

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

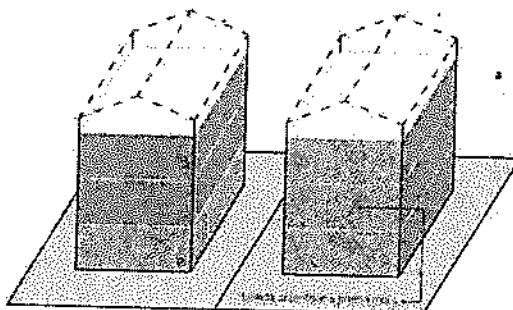
Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata; Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme,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

min. 30% fasade mora biti obložena prirodnim kamenom



## Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Planskim dokumentom definišu se uslovi izgradnje koji obezbjeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije koja se u okvirima planskog zahvata koristi za grijanje, hlađenje i ventilaciju objekata. Potrebno je sačiniti analizu potreba za energijom svih potrošača i to sa maksimalnim uvažavanjem postojećih mogućnosti za korišćenje raspoloživih potencijala u oblasti energetske efikasnosti, poštujući principe za racionalno korišćenje obnovljivih izvora energije. Uslovi za izgradnju koji se odnose na energetska efikasnost i održivost objekata sadrže aspekte: arhitektonskog rješenja, koncepta oblikovanja i materijalizacije objekata, solarne geometrije, održivosti gradnje, prilagođavanja objekata klimatskim uticajima, obezbjeđenja potrebnog komfora boravka, smanjenja gubitaka na energetska infrastrukturi, efikasnosti saobraćaja i dr., kao i drugim osobinama planiranih lokacija.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

### DOSTAVLJENO:

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

**OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

Milica Ćurić

Nataša Đuknić

*Jovana L. Haterauer*

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**

Milica Ćurić

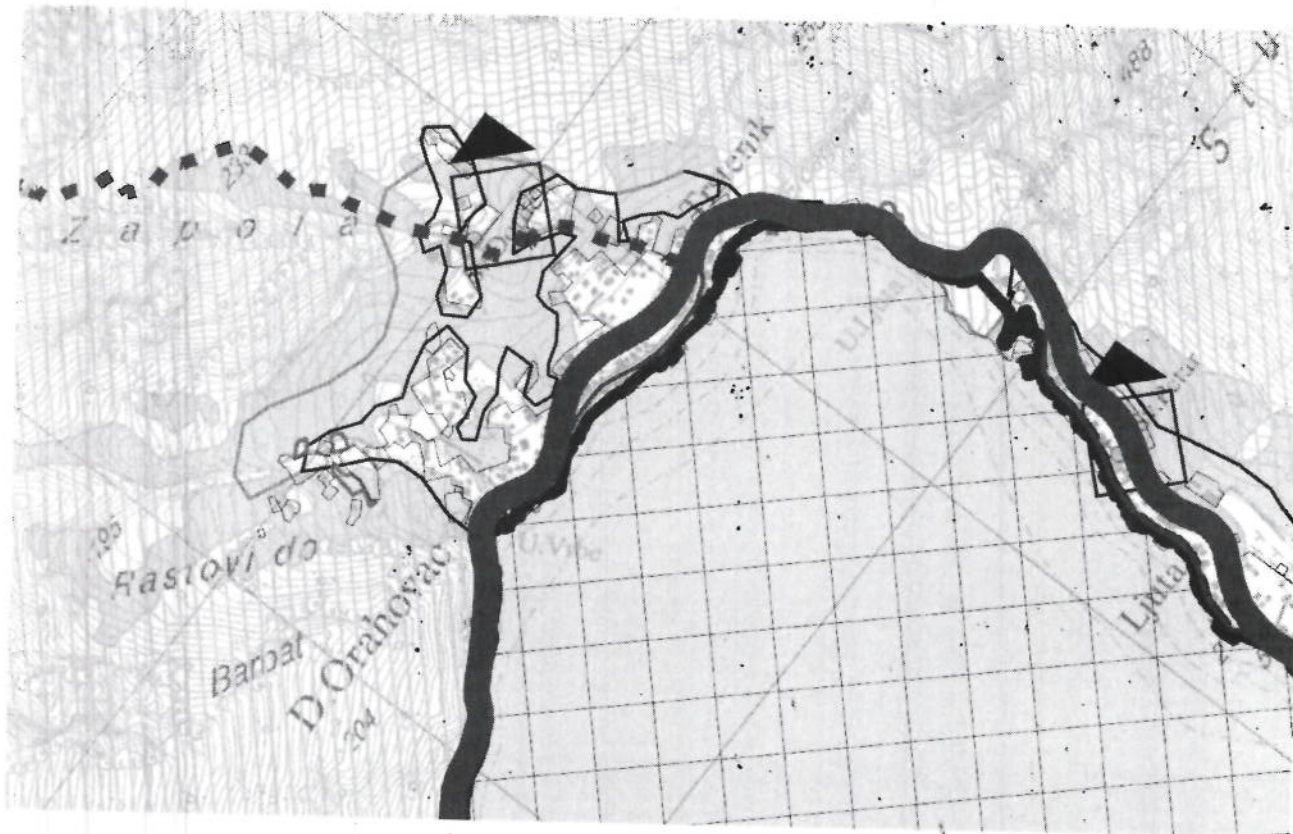
M.P.

potpis ovlašćenog službenog lica



**PRILOZI**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;</li> <li>- Dokaz o uplati naknade za izdavanje;</li> <li>- Listovi nepokretnosti i Kopija plana od 24.05.2023.godine;</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-2101/2 od 25.05.2023.godine;</li> <li>- Projektno - tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br. 2939 od 08.06.2023.godine, izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija Kotor“;</li> <li>- Rješenje o opštim saobraćajno-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije br. UP/I Br. 1606-341-1177 od 26.05.2023.godine, izdati od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor;</li> <li>- Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-552/2023-3 od 30.05.2023.godine, izdatog od Uprave za zaštitu kulturnih dobara;</li> <li>- Rješenje o vodnim uslovima br. 1604-319/23-1176 od 15.05.2023.godine, izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor.</li> </ul>	
--	---	--



- LEGENDA**
- ORAVNA GRANICA
  - GRANICA OPŠTINE KOTOR
  - GRANICA OBUHVATA PUPKA
  - GRANICA NARODNOG DOBRA
  - GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN ODALJNA LINIJA
  - POLIOPREVODNE OBRADIVE POVRŠINE
  - OSTALE PIRIROONE POVRŠINE
  - ŠUMSKE
  - POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
  - POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
  - POVRŠINE KOPNENIH VODA - SUVENE I TEKUĆI TOKOVI
- KULTURNA DOBRA**
- STARI GRAD
  - CIVILNA ARHITEKTURA
  - SAGRADNA ARHITEKTURA
  - FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
- PRIRODNA BAŠTINA**
- NACIONALNI PARK LOVCEN
- ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**
- SAOPŠTINSKA SAOBRAĆAJNICA
  - REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
  - LOKALNI PUT

Digitally signed  
 by Mladen Krekić  
 Date: 2020.10.07 12:34:22 +02'00'



**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN  
 OPŠTINE KOTOR**




 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I TURIZMA CRNE GORE Kraljevičeva ulica 66 • 81000 Podgorica
Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizacije ODJEL ZA ARHITEKTURU I URBANIZACIJU ODJEL ZA URBANIZACIJU	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
PRAG POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA	1:25000





**LEGENDA**

Glasna obilazna planina

**SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA**

Magistralne saobraćajnice

Regionalna saobraćajnica

Lokalni putevi

Trolej

Međunarodna luka

Lokalna luka

Mlazna

Terasa

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

**VODOSNABDEVANJE**

Postojeći vodovod

Postojeći vodovod višeg reda-Regionalni vodovod

Postojeći rezervoar

Postojeća otpadna stanica

**FEKALNA KANALIZACIJA:**

Postojeći kanalizacioni vod

Postojeća otpadna stanica

Postojeće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda

Digitally signed  
by Mladen Krekić  
Date: 2020.10.07  
12:56:21 +02:00

**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN  
OPŠTINE KOTOR**

 MLADA CRNA GORA	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE U Kraljevu Dvoru, 81000 Cetinje
3.207/19 (2019) od 29. oktobra 2019. godine Civ. Odl. Avn. Mladen Krekić Tehn. Odl. Avn. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
URBANIZAM	1:25000
PROSTOJEĆA HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	0962





**LEGENDA**

Oblasť urbanističkého plánu

**SABIRAČAJNA INFRASTRUKTURA**

Magistralna saobraćajnica

Regionalna saobraćajnica

Lokalni putevi

Železnice

Međunarodna ulica

Lokalna ulica

Tržište

Voda

**ELEKTRONSKA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

TS optična mreža

Mreža za mobilnu komunikaciju

**Mladen Krekić** Opštinski sekretar  
za Urbanizam  
Date: 2020.10.07  
12:38:28 -0200

**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN  
OPŠTINE KOTOR**

 <b>VLADA CRNE GORE</b>	 <b>MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I TURIZMA CRNE GORE</b>
<small>Opština: Kotor</small> <b>Opština: Mladen Krekić</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
<b>URBANIZAM</b>	<small>1:25000</small>
<b>POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA</b>	<b>0863</b>





### LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUKVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVČEN
- OBALNA LINIJA
- ⊙ NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRŠTE TURISTIČKIH OBJEKATA
  - ⊙ HOTELI
  - ⊙ TURISTIČKA NASELJA
  - ⊙ ODMARALIŠTA I KAMPOM
  - ⊙ ETNO SELA
  - ⊙ UGOŠTITELJSTVO
- ⊙ POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- ⊙ POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- ⊙ POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- ⊙ DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ⊙ ŠUME
- ⊙ ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- ⊙ POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- ⊙ SPORT I REKREACIJA
- ⊙ GOLF TERENI
- ⊙ PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- ⊙ POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- ⊙ POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- ⊙ POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- ⊙ POVRŠINE KOPANIH VODA - RUKAVCI I SUVAJNI TOKOVI
- ⊙ OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- FUKSAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- ⊙ POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE GIPFACA
- ⊙ POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- ⊙ KONKESIONA PODRUČJA
- ⊙ LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPNPOROC
- ⊙ POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
- CEZURA FLEKSIBILNO
- CEZURA STROGO
- ⊙ LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- PREKOGRAIČNA SARADNJA
  - ↔ IZMEĐU OPŠTINA
- KULTURNA DOBRA
  - ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REĐIM JEZGRO)

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



## PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR










 <b>VLADA CRNE GORE</b> Republika Crna Gora Ulica Đorđe Đukićevića, 8-10, 81000 Cetinje, Republika Crna Gora Civilni List: Mladen Krekić Ova pozicija nije potpisana	MINISTARSTVO ODŽRŽNOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE Ulica Matije Gupca 11, 81000 Podgorica, Crna Gora PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR URBANIZAM PLAN NARUĐENE POVRŠINA 1:25000 Broj: 001/2020-0170001/17-06-2020 Datum: 12.10.2020.
--	--




## KULTURNA DOBRA






— ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGU REŽIM JEZGRO)

-  MEĐUNARODNI ZNAČAJ
-  STARI GRAD
-  CIVILNA ARHITEKTURA
-  SAKRALNA ARHITEKTURA
-  FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
-  ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
-  ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODOBNA











## PRIRODNA BAŠTINA

-  NACIONALNI PARK LOVDEN
























## INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

-  ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH GJELINA - UNESKO
-  ZONE UNUTAR PODRUČJA OO POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOS ZNAČAJA
-  ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZRAČEN TURISTIČKOG PREDJELI
-  ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
-  OSTALE TURISTIČKE ZONE

## OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPNOPCG

-  1. IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMJENITI
-  2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDJENIH PRAVA
-  3. MOGUĆA ADAPTACIJA UŽ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
-  4. MOGUĆA ADAPTACIJA UŽ PRAMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I ODDATNE MJERE
-  5. MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
-  6. MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE
-  7. MOGUĆA ADAPTACIJA UŽ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE
-  8. MOGUĆA ADAPTACIJA UŽ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UŽ ODDATNE MJERE
-  9. BEZ ADAPTACIJE
-  10. USLOV ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA

## ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
-  EUROVELO
-  BIČIKARA
-  RASPODJE PUTEVA U DVA NIVOA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  BORIŠTE
-  KRUŽER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETLONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PŘEŁAZ
-  HELIOPROM

## LEGENDA AERODROMA TIVAT

- 1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO 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





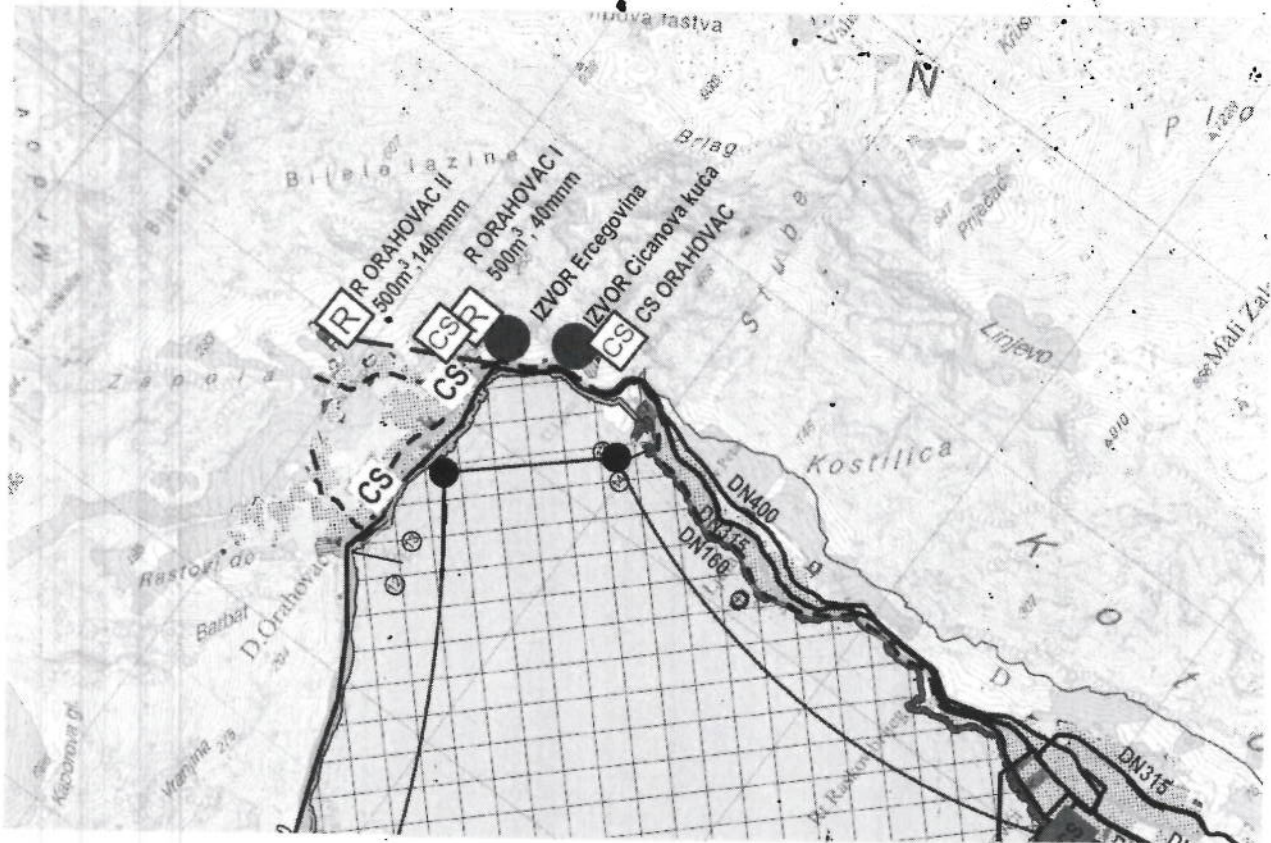
LEGENDA	
	Međunarodna granica
	Granica opštine
	Granica naselja
	Granica katastarske opštine
	Granica komune
	Granica države
	Granica države
	Granica države
	Granica države
	Granica države
	Granica države
	Granica države
	Granica države
	Granica države
	Granica države
	Granica države
	Granica države
	Granica države

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


# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR

 <b>OPŠTINA KOTOR</b>	<b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>Dr. Petračković Breda 01, 81200 Kotorica, Crna Gora</small>
<small>Projekat: Prostorno-urbanistički plan opštine Kotor (Uređenje opštine Kotor)</small> Datum: Avgust, Mladen Krekić Izradio: <b>Urbaneizam</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
<small>Projektant: URBANEIZAM PUNJIVKA ELEKTROENERGETSKA MREŽA</small>	<small>Uređenje opštine Kotor 11.09.2020 Opština: Kotorica, Crna Gora Skala: 1:25000</small>








Mladen Krekić  
 Digitaly signed by Mladen Krekić  
 Date: 2020.10.07 12:44:17 +0200










































































**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN  
 OPŠTINE KOTOR**

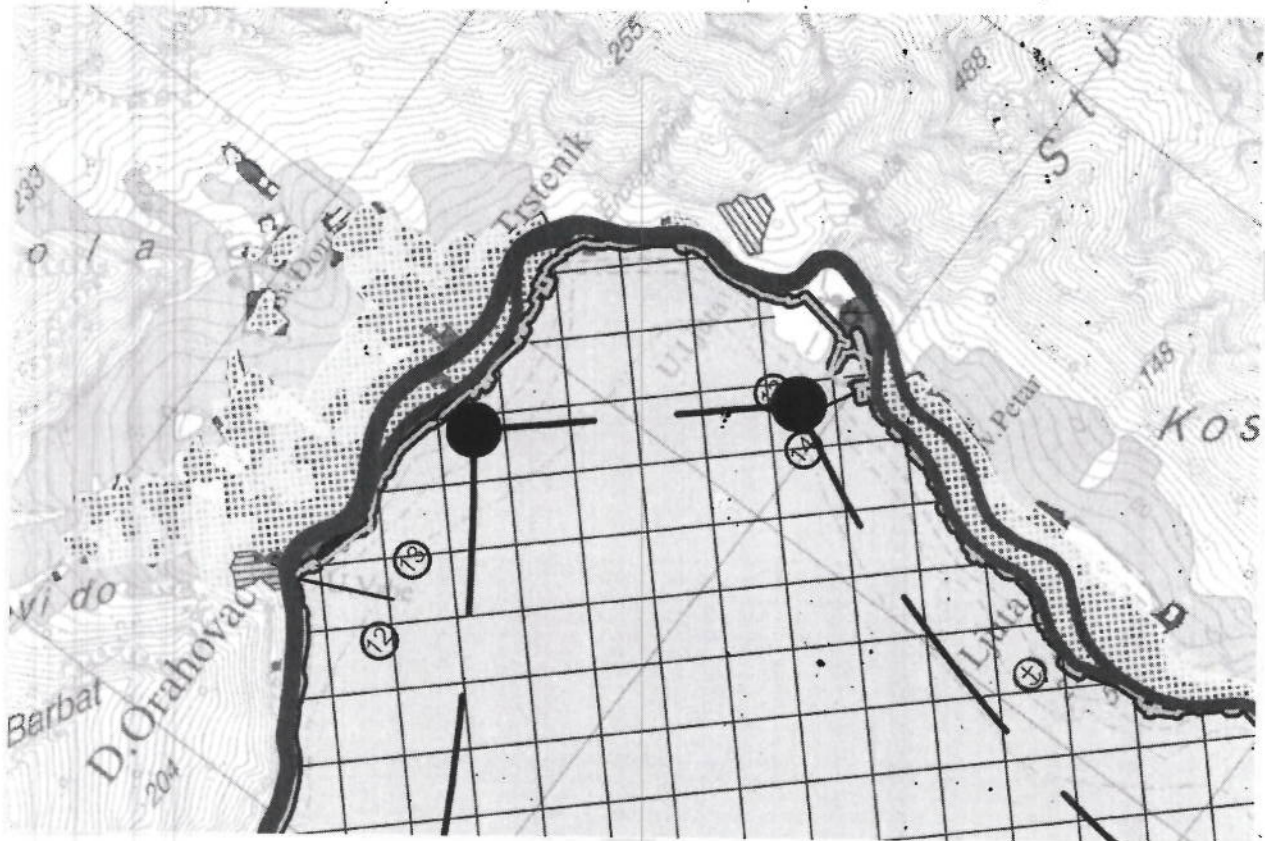
 <b>VLADA CRNE GORE</b>	<b>MINISTARSTVO OKOLJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>od Ministarstva okoliša, prostornog planiranja i turizma</small>
<small>Državni sekretar</small> <b>Gen. Dan. Anđ. Mladen Krekić</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN          OPŠTINE KOTOR</b>
<b>URBANIZAM</b>	<small>Šifra: 072</small> <small>Šifra: 072000-01150-0004</small> <small>Šifra: 072000-01150-0004</small>
<b>PLANIRANJE IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I INFRASTRUKTURA</b>	<small>Šifra: 072000-01150-0004</small> <small>Šifra: 072000-01150-0004</small> <b>Skala: 1:25000</b> <b>Šifra: 07b2</b>




# LEGENDA

-  **GRANIČNA LINIJA**
-  **GRANIČNA OPŠTINE KOTER**
-  **GRANIČNA OPŠTINA FURČ**
-  **GRANIČNA JAVNA**
-  **NAŠTAJA**
-  **POVRŠJE ZA TURIZAM**
-  **POVRŠJE ZA INDUSTRIJU I PROJEKTOVANJE**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I KOMERCIJALNU NEKRETNOST I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA ŽIVOTINSKU GAZDARSTVO**
-  **SPORT I REKREACIJA**
-  **GOŠTINARSTVO**
-  **POVRŠJE EKSPLOATACIONE NATURE**
-  **KARAKTERISTIKOVRŠJE**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**
-  **POVRŠJE ZA PROMET I PROMET**





Digitally signed  
by Mladen Krekić  
Date: 2020.10.07  
17:49:00 +02'00'






















## PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR





 <b>VLADA CRNE GORE</b>	<b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>ul. Njegoševih Borbenih Bratstva 21, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
Podgorica, 07. Oktobra 2020. godine Izdavač: <b>Čav. Doš. Arh. Mladen Krekić</b> Web: <a href="http://www.mladenkrecic.com">www.mladenkrecic.com</a>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
<b>URBANIZAM</b>	
Projekat: <b>PLANIRANA SAOBRAĆAJNA MREŽA</b>	Pripremio: <b>07. Oktobra 2020. godine</b> Izdavač: <b>Podgorica, 07. Oktobra 2020. godine</b> Maska: <b>1:25000</b> Broj projekta: <b>07b4</b>



























## LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  OBAŠNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SPORT I REKREACIJA
-  UOP. TEREN
-  PODRUČJE PROMENIKA KULTURE
-  DVEŠAČKE POVRŠINE
-  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
-  POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTRADA
-  KONCEPCIJNA PODRUČJA
-  LEĐIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
-  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA





### PREKOGRANIČNA SARADNJA

-  IZMEĐU OPŠTINA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

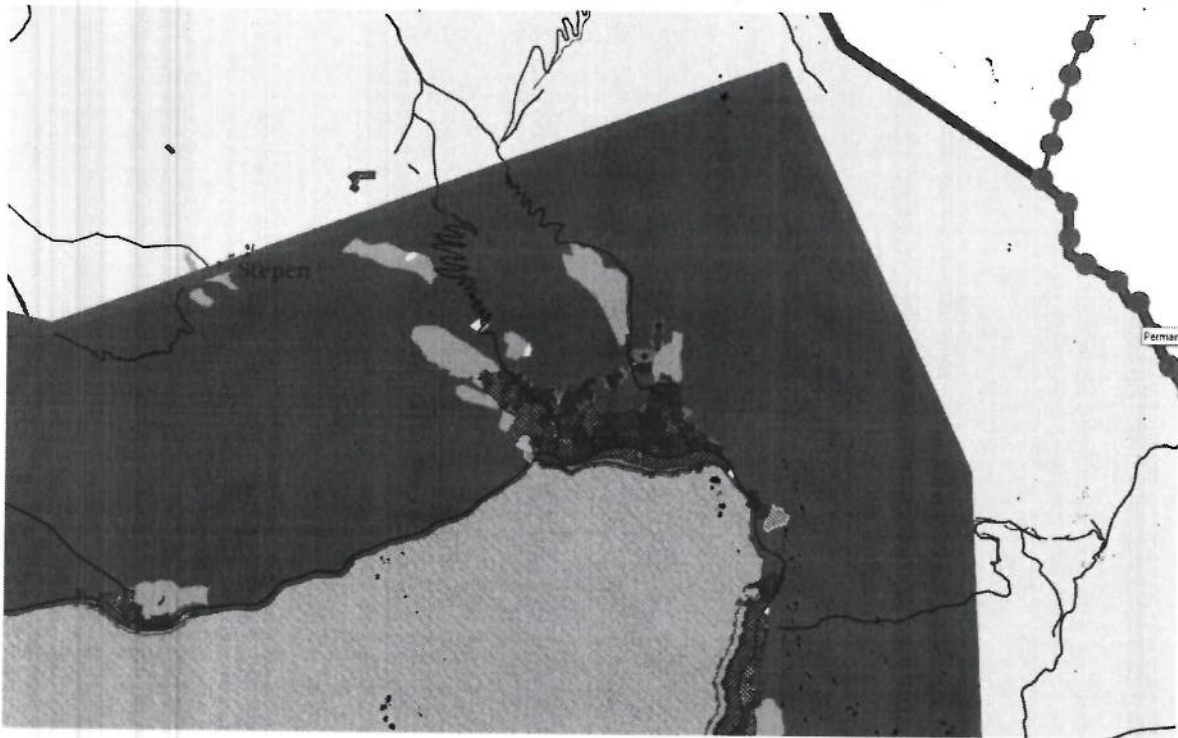
-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAJESTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAJESTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
-  ŠLROVĚLO S
-  ŽČARA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIJE JAVNOG ŠROVĚLO SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  BOROŠTE
-  KRUŽER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  BVIŠTONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  MELIDOROM

### LEGENDA AERODROMA TIVAT

-  1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
-  2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA BA 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**

- GRADILNOVODNOMRE  
POVRŠINE ZA TVANJAN
- ▨ POVRŠINE ZA NEKUPNE I PROJEKTOVANE
- ▩ POVRŠINE ZA KUPNE I KONZUMNE NAMENJENE IZ OBLASTI
- ▧ POVRŠINE ZA OPOSREĆIVANJE
- ▦ POVRŠINE ZA OPOSREĆIVANJE IZ OBLASTI IZ OBLASTI
- ▥ POVRŠINE I OPOSREĆIVANJE IZ OBLASTI IZ OBLASTI
- ▤ KONZUMNA POVRŠINA
- ▣ POVRŠINE ZA OPOSREĆIVANJE IZ OBLASTI IZ OBLASTI
- ▢ POVRŠINE ZA OPOSREĆIVANJE IZ OBLASTI IZ OBLASTI

**NAZIVI LEGENDE**

- Mjesto I - Intenzivna gradnja
- ▨ Mjesto II - Intenzivna naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu
- ▩ Mjesto III - Otkrivena naselja sa dominantnom savremenom arhitekturom
- ▧ Mjesto IV - Kulturna obradba zemlja u okviru postojećih naselja
- ▦ Mjesto V - Prirodni očuvani pejzaž u granicama opštine Kotor
- Granična Opštine Kotor
- Područje i kulturno-istorijsko područje Kotora (šumarska bazena)
- ▬ Zaštićeno obalno prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Zaštitna zona)

Mladen Krekić Digitalni nacrt  
by Mladen Krekić  
Date: 2009-10-07  
12:59:14 +02:00

**PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN  
OPŠTINE KOTOR**

M I N I S T A R S T V O O P Š T I N E K O T O R

<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Ulica Matije Gupca 10, 85300 Kotor Tel: +382 (0)97 421 111</p>	<p><b>MINISTARSTVO URBANISTIČKOG PLANIRANJA I GRAĐEVINARSTVA CRNE GORE</b></p> <p>Ulica Matije Gupca 10, 85300 Kotor</p>
<p><b>URBANIZAM</b></p>	<p><b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b></p>
<p>Projekat: Prostorni i urbanistički plan opštine Kotor</p> <p>Projekat: Prostorni i urbanistički plan opštine Kotor</p>	<p>Projekat: Prostorni i urbanistički plan opštine Kotor</p> <p>Projekat: Prostorni i urbanistički plan opštine Kotor</p>
<p>Škale: 1:25000</p>	<p>Projekat: 08b1</p>



9500000337



106-919-5578/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-5578/2023

Datum: 24.05.2023.

KO: ORAHOVAC 1

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 344 - 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 <sup>2</sup>	Priloh
61			5 27		PAPRATNI DO	Sumo 2. klase KUPOVINA		1743	1,92
								1743	1,92

#### Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0109936232019	KOLOŠTRO SIMO MARKO DOSTIJEVA 21 BUDVA Budva	Sukorišćenje	821/1743
2707954210247	JOVVIĆ NOVAK NOVICA HERCEGOVAČKA 33 PODGORICA Podgorica	Sukorišćenje	922/1743

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).

Načelnik:

MILTIĆ VESELIJIN, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 24.05.2023. 08:58:57

9500000337



106-919-5579/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-5579/2023

Datum: 24.05.2023.

KO: ORAHOVAC I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premeru 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 308 - 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 <sup>2</sup>	Priloh
70			5 7		POPRAVNI DO.	Stara 2. klase KUPIOVINA		982	1.08
								982	1.08

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Ostali prava
0109946232019	KOLOŠTRO SIMO MARKO DOSTIJEVA 71, BUDVA Budva		Susvojina	577/982
2707954210247	JOVVIĆ NOVAK NOVICA HERCEGOVAČKA 33 PODGORICA Podgorica		Susvojina	405/982

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premeru 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).

Načelnik:

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik.

Datum i vrijeme: 24.05.2023. 09:00:04

1 / 1

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-1065/23

Datum: 24.05.2023.



Katastarska opština: ORAHOVACI

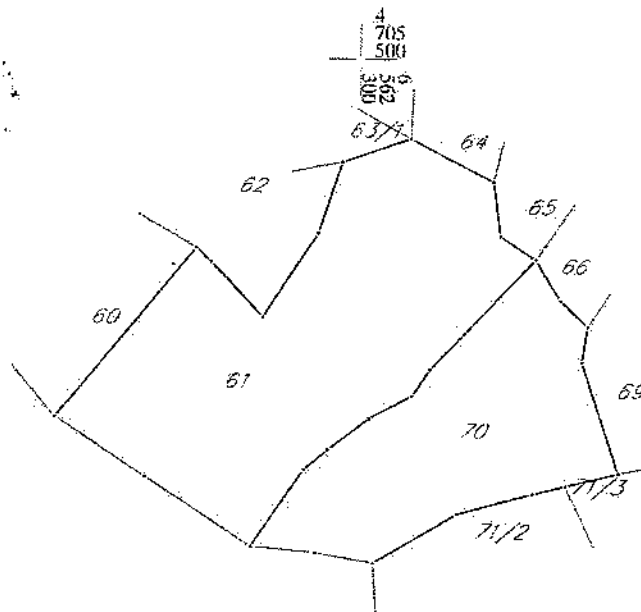
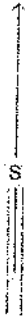
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcele: 61, 70

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

Ovjerava:  
Službeno lice:



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: spomenjci@t-com.me

Br: UP/I-05-552/2023-3

30. maj 2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, br. 08-332/23-3246/6 od 18.05.2023. godine, dostavljenog 25.05.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-552/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta sa namjenom turizam D1-T1, na lokaciji koju čine kat.parc. 61 i 70 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:

### RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta sa namjenom turizam D1-T1, na lokaciji koju čine kat.parc. 61 i 70 K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor

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 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 attribute 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, 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).

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

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

### Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 08-332/23-3246/6 od 18.05.2023. godine, dostavljenog 25.05.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-552/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta sa namjenom turizam D1-T1, na lokaciji koju čine kat.parc. 61 i 70 KO 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 kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na predmetnom prostoru predviđena je izgradnja objekta turističke namjene D1-T1, maksimalne spratnosti P+2+Pk, BRGP 2725 m<sup>2</sup>.

Prema Studiji zaštite kulturnih dobara za PUP Kotor, predmetna lokacija se nalazi u zoni "kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja". Za ovu zonu Studija je definisala **Mjere IV:**

- *U gornjim zonama naselja postoje još uvijek očuvani djelovi terasastih imanja koja su dio istorijskih naselja. Očuvanje prirodnih vrijednosti pejzaža neophodno je kako bi se zaštitila izuzetna univerzalna vrijednost Zaštićenog područja.*
- *Očuvati i obnoviti terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti dalji proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.*
- *Očuvati i obnoviti elemente kulturnog pejzaža (međe, putevi, staze, regulacije vodotokova i sl.).*
- *Postojeće elemente graditeljskog nasljeđa (kuće, pomoćne objekte, bunare) u okviru ove zone očuvati i obnoviti u skladu sa konzervatorskim principima i uslovima.*

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta sa namjenom turizam D1-T1, na lokaciji koju čine kat.parc. 61 i 70 KO Orahovac I, u zahvatu PUR-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: *Komiteo 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, 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).



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

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

UP/I Br. 1606-341/23-1177

Kotor, 26.05.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG- opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"- opštinski propisi 060/22) i PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG", broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica, donosi:

## RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta namjene T1 -hotela na lokaciji koju čine kat. parc. 61 i 70 KO Orahovac I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG" br 95/20), koji glase:

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



- Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

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

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

#### Obrazloženje

Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom UP/I Br: 16-341/23-1177 od 24.05.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta namjene T1 -hotela na lokaciji koju čine kat. parc. 61 i 70 KO Orahovac I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/23-3246/3 od 18.05.2023. godine.

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

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 5,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim taksama, naplaćena je.

VD SEKRETARA

Suzana Radulović, dipl.ecc.

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-2101/

Podgorica, 25.05.2023.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2101/1 od 19.05.2023.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-3246/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na lokaciji kat.parcele br. 61 i 70 KO Orahovac I u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi 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 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Svi projekti navedeni u Listu II u zaštićenom prirodnom dobru i zaštićenj okolini napokretnog kulturnog dobra“ redni broj 15.Ostalo, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji hotela na kat.parcelama br. 61 i 70 KO Orahovac I, Opština Kotor, koje se nalazi u okviru strogog režima zaštite UNESCO-a, to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

dr Mišan 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



## “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: 2939/1

Kotor: 080623

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko – tehničkih uslova (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 2601 od 24.05.2023. 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. 61 i 70 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 u priobalnom putu iznosi cca 2.5 bara.
2. Mjesto priključenja predvidjeti na postojeći vodovodni cjevovod koji je prikazan na skici u prilogu. Do predmetne parcele za sada nije definisana pristupna saobraćajnica. Ukoliko se steknu uslovi za javni pristup parceli, potrebno je zatražiti nove projektne tehničke uslove od strane ovog Preduzeća, jer će u tom slučaju biti potrebno isplanirati novi vodovodni cjevovod.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na privatnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, min. 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 prirubnicama 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 separadni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

### OPŠTE

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



VD Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:  
- Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma  
- Arhivi