



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 04 – 332/26-1176/17

03.03.2026. godine

„SINTEZA CRNA GORA“ DOO

KOTOR

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 04 – 332/26-1176/17 od 03.03.2026.godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje stambenih objekata, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2 i 1678/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore", br. 95/20), Opština Kotor.



Dostavljeno:

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

Saglasna:
Marina Izgarević Ravičević, državna sekretarka

Verifikovala:
Maja Mrdak, načelnica Direkcije za pripremu urbanističko-tehničkih uslova za Geoportaj i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Obradila:
Milica Čurić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-1176/17 Podgorica, 03.03.2026.godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143, stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva „SINTEZA CRNA GORA“ D.O.O. iz Kotora, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje stambenih objekata SMG , na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2 i 1678/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), Opština Kotor.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„SINTEZA CRNA GORA“ D.O.O. iz Kotora
6.	POSTOJEĆE STANJE <i>Katastarski podaci – Uprava za nekretnine</i> Prema listu nepokretnosti 1277 – prepis KO Dobrota I, broj: 106-919-1736/2026 od 23.02.2026.godine, dostavljenom od Područne jedinice Kotor, evidentirano je: - katastarska parcela br. 1638/2 KO Dobrota I, je livada 3.klase, površine 253 m2 ; - katastarska parcela br. 1664/2 KO Dobrota I, je livada 2.klase, površine 690m2 ; - katastarska parcela br. 1666/2 KO Dobrota I, je njiva 3..klase, površine 27 m2 ; - katastarska parcela br.1668/3 KO Dobrota I, je livada 2.klase, površine 1.067 m2; - katastarska parcela br. 1669/2 KO Dobrota I, je šume 2.klase, površine 336 m2 ; - katastarska parcela br. 1670/2 KO Dobrota I, je livada 2.klase, površine 428 m2 ; - katastarska parcela br.1671/4 KO Dobrota I, je pašnjak 2.klase, površine 988 m2; - katastarska parcela br.1671/5 KO Dobrota I, je pašnjak 2.klase, površine 221 m2; - katastarska parcela br.1672/2 KO Dobrota I, je livada 3.klase, površine 1027 m2 ; - katastarska parcela br. 1673 KO Dobrota I, je pašnjak 2.klase, površine 725 m2 ; - katastarska parcela br. 1674 KO Dobrota I, je njiva 3.klase, površine 196 m2 ; - katastarska parcela br. 1674 KO Dobrota I, je vinograd 3.klase, površine 170 m2 ; - katastarska parcela br. 1675/2 KO Dobrota I, je šume 2.klase, površine 363 m2 ; - katastarska parcela br. 1678/1 KO Dobrota I, je livada 2.klase, površine 922 m2 .	

	Plan Prema grafičkom prilogu br.09a1 „Katastarska podloga sa granicom obuhvata GUR-a - Planska jedinica Dobrota“, na predmetnoj lokaciji nijesu evidentirani objekti.
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Lokacija koju čine katastarske parcele br. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2 i 1678/1 KO Dobrota I (koji su prema grafičkom prilogu br.10a1 u zoni S-stanovanje), nalazi se u okviru GUR-a /Generalna urbanistička razrada/- Planska jedinica Dobrota, u PUP-u Opštine Kotor. Predmetna lokacija prema grafičkom prilogu br.10a1 „Generalno urbanističko rješenje - plan namjene površina - Planska jedinica Dobrota“ nalazi se u zoni stanovanja, u odmaku od 100 - 1000 m, strogi režim Kotora. Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja predmetna katastarska parcela se nalazi u Centralnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zone1), a u okviru Planske jedinice Dobrota I. Planska cjelina – Zona 1 - Prirodna i kulturna baština, unaprijeđenje 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 Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR-a Urbanističko tehnički uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, izjašnjava se o potrebi sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu u skladu sa Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.

	Na novoplaniranim površinama za stanovanje (S) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (SMG). Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana "urbanistički pokazatelji" prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve. Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije. Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodokoci, sjenici i sl.) Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje. Prema Smjernicama za prostor Centralnog reona planski dokumenti DUP Dobrota i GUP Dobrota staviti van snage. Primjena u skladu sa planskim postavkama PUP-a i GUR-a.
7.2.	Pravila parcelacije Lokacija koju čine katastarske parcele br. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2 i 1678/1 KO Dobrota I, nalazi se u okviru GUR-a /Generalna urbanistička razrada/– Planska jedinica Dobrota, u PUP-u Opštine Kotor. Uslovi parcelacije i regulacije U skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (PUP Kotor), određene su namjene i uslovi sa iskazanim pravilima i urbanističkim parametrima za izgradnju objekata. Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona). Lokacija za gradnju može biti: - dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, - dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to: 1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i 2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.

Oblik i veličina parcele

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

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

Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta.

Pravila parcelacije i regulacije

Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat;

Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije.

Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakteristikom parcele su:

- 1) oblik i veličina parcele;
- 2) namjena parcele;
- 3) regulaciona linija;
- 4) građevinska linija;
- 5) vertikalni gabarit;
- 6) horizontalni gabariti;
- 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata;
- 8) uslovi za energetske efikasnost objekata;
- 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora, izrađuje se elaborat parcelacije. Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije /izdavanje UTU-a/ pristupa se izradi Elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija - jedinica građevinskog zemljišta.

Predmetna lokacija za građenje sastoji se od katastarskih parcela br. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2 i 1678/1 KO Dobrota I, čija ukupna površina iznosi 7.413 m².

Lokacija se nalazi u odmaku od 100 - 1000 m, van censure.

Urbanistički indeksi za stanovanje male gustine – SMG, su:

- Indeks zauzetosti 0,35
- Indeks izgrađenosti 1,0
- Maksimalna spratnost ... P+1+Pk
- Dozvoljena spratnost u zonama gdje postojeći objekti prelaze pet etaža P+2+Pk
- Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je 25-30%

Stanovanje /S/				
Odmak	100-1000m			
Cezure	van cezure			
URBANIŠTIČKI INDEKSI				
	Potkategorije namjene površina	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Spratnost
	SMG	0.35	1	P+1+Pk Spratnost u zonama gdje postojeći objekti prelaze pet etaža P+2+Pk

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Regulaciona linija

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

Građevinska linija

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

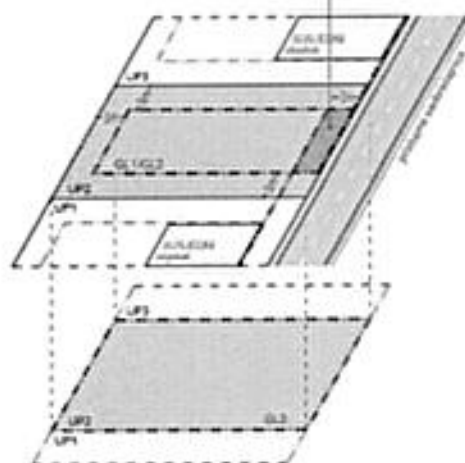
Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije.

PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije.

Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

PREDNJA građevinska linija je definirana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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

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 obezbjeđivanje 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.

Najmanja udaljenost u slučajevima interpolacije na potezima povijesnog urbaniteta, isključivo na područjima povijesnih sredina Kotora i Perasta, u već izgrađenim dijelovima i prilikom interpolacija u postojećoj strukturi, gdje se objekti mogu prisloniti uz regulacijski pravac, pa istaknuti dijelovi objekta ne smiju ulaziti u gabarit kolovoza, te ako se i planiraju trebaju biti na visini od najmanje 4,5 m iznad kote javne saobraćajnice (javnog prostora).

Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum.

Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.

Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a. Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

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

Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža

Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta.

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.

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

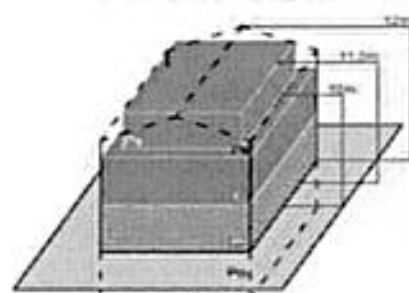
Za spratnost P+2+PK maksimalna visina do vijenca iznosi 13,5 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 15,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 15,00 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

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

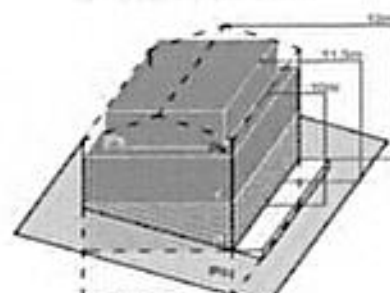
Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

P+1+Pk

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

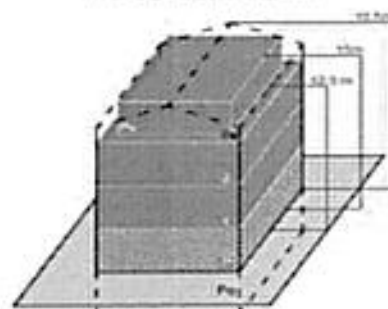


Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod

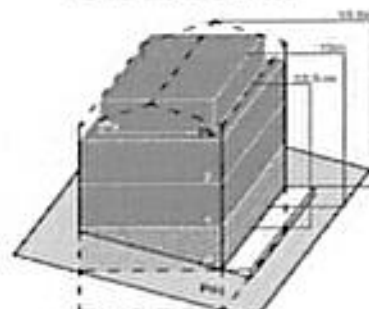


P+2+Pk

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



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



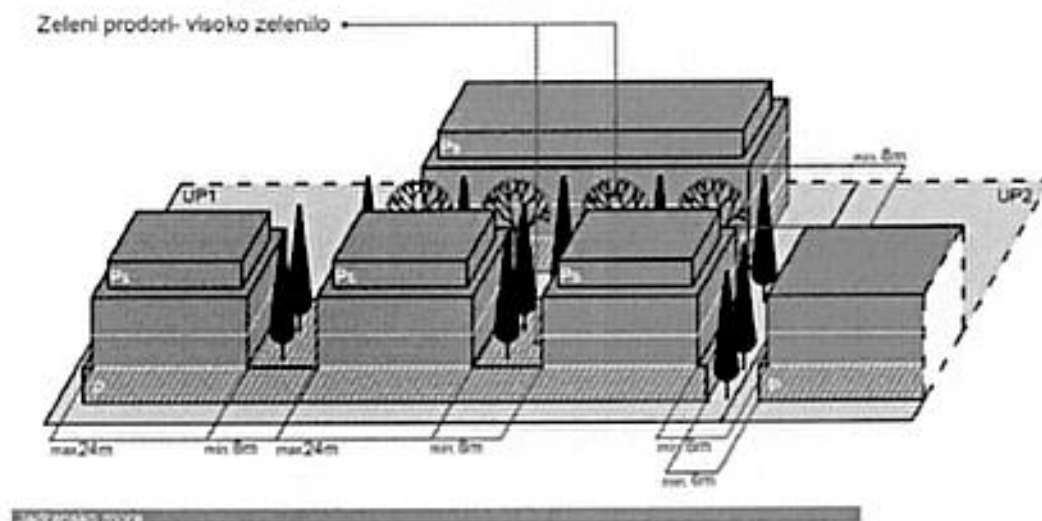
Visina etaže

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

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

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima.

Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.



Horizontalni gabariti i kaskadna gradnja

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

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

Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti 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 užu zone UNESCO zabranjena je gradnja.

OPŠTI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18);
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore”, br. 66/23 i 113/23);
- Pravilnik 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) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.

	Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Napomena: Nove objekte graditi na propisanoj udaljenosti od postojećih objekata da ne bi došlo do potkopavanja temelja. Takođe, buduće gradilište obezbjediti na zakonom propisan način, da ne bi došlo do obrušavanja terena, klizišta i odrona.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Seizmičke i seizmotektonske karakteristike Na osnovu broja i intenziteta zemljotresa u široj zoni Opštine Kotor kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se obuhvat PUP-a Kotora nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti, koja je dominantno vezana za bliska žarišta sa visokim seizmogenim potencijalom, kao što su zone Herceg-Novog, Budva-Brajići, Bar i Ulcinj. Takođe napomijemo da se veliki zemljotres dogodio 1979.god. sa magnitudom 7.0 jedinica Rihterove skale koji je izazvao katastrofalna razaranja sa intenzitetom od IX stepeni Merkalijeve skale na cijelom Crnogorskom primorju, na dužini od preko 100 km. Evidentan je negativan uticaj ovog zemljotresa na razvoj opštine do današnjeg dana. Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale¹. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata). Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 3/23 i 82/25). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18 i 84/24), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat

o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Klima i reljef

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

Prosječan broj tropskih dana sa temperaturom $T_{max} \geq 30^\circ\text{C}$ je 16 u avgustu, a 42 u toku godine. Prosječan broj dana sa mrazom sa temperaturom $T_{min} \leq 0^\circ\text{C}$ je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost $t > 8/10$) je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost $t < 2/10$) 18, a najmanji u februaru i decembru 1.

Prema srednjoj godišnjoj oblačnosti Kotor pripada arealu od 55%. Prema srednjoj maksimalnoj visini sniježnog pokrivača okolina Kotora je od 0 u niziji pa do 120 dana na visokim planinama. Snijeg i sniježni pokrivač na području Kotora je rijetka pojava. Prema srednjoj godišnjoj dužini sijanja sunca Kotor pripada arealu od 1800 h/godišnje. Iako je obdanica najduža u junu mjesecu (prosječna dužina dana je 15,2 sati) ukupan broj sati sijanja sunca je najveći u julu, prosječno 292h, odnosno prosječno 10,9h/dnevno. Izraženo u relativnim vrijednostima u julu 73% dužine dana je sunčano. Najmanja dužina trajanja osunčavanja je u decembru od prosječno 35% dužine dana, odnosno prosječno 3,2 h/dnevno. Srednja relativna vlažnost vazduha u okolini Kotora je 80%.

Brzine vjetra u Bokokotorskom zalivu su najzastupljenije od 1 do 3 m/s, a uzultantni vjetar je sjeveroistočni. U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska, koji je niži u toku ljetnjeg perioda, a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i suv sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka. Jugo – je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vjetrova, može se izdvojiti sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad.

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

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

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Zaštita vazduha

Analizom postojećeg stanja segmenata životne sredine ustanovljeno je da lokalno zagađenje u najvećoj mjeri potiče od saobraćaja. On je najdinamičniji u ljetnjoj sezoni

i nepovoljni efekti se mogu osjetiti na malom prostoru uz frekventne saobraćajnice i u gradskim jezgrama. Ipak je prisustvo zagađivača ispod zakonom propisanih normi, odnosno vazduh u Kotoru je dobrog kvaliteta, sa izuzetkom kotorske Rive i to samo u špicu turističke sezone. Kako bi se kontinuirano pratila slika stanja i kvaliteta vazduha na području opštine potrebno je uspostaviti sistem mjernih stanica za praćenje kvaliteta vazduha, kao i bazu podatka o praćenju kvaliteta i to kao dio integrisanog sistema praćenja stanja i kvaliteta svih segmenata životne sredine.

Zaštita i unapređenje zemljišta

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

- Planom su predviđena rješenja kojim je sprečeno zauzimanje plodnih zemljišta za širenje gradskih naselja, izgradnju stambenih i turističkih kompleksa;
- Planom su predviđena rješenja kojim je se ograničava zauzimanje i uništavanje plodnih zemljišta majdanima kamena i sl.;
- Predviđene su mjere za sprečavanje vodne erozije zemljišta na velikim prostorima, a naročito na području gdje je visok nivo padavina, veliki nagibi i erodibilna podloga.

Zaštita voda

U većem dijelu godine (8-9 mjeseci) lokalna izvorišta na području Opštine su dovoljne izdašnosti i dobrog kvaliteta vode za piće. Međutim, stanje infrastrukturnih objekata i uređaja za vodosnabdijevanje, koji su najvećim dijelom izgrađeni prije 30-40 godina, je, uglavnom, nezadovoljavajuće, što prouzrokuje gubitak velikih količina vode u sistemima.

Pored toga, u Kotoru, već nekoliko decenija, postoji prirodni fenomen, povlačenja izvorišta Škurda, što prouzrokuje ulivanje morske vode u sistem za vodosnabdijevanje.

Ova pojava je u zimskom periodu kratkotrajna, ali je posebno izražena u ljetnjem periodu, naročito kod dužih sušnih perioda, kada prouzrokuje velike probleme stanovništvu i ukupnoj komunalnoj infrastrukturi. Priključivanjem kotorskog vodovodnog sistema na izgrađeni sistem Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje, avgusta 2010. godine, stvoreni su uslovi za obezbjeđenje nedostajućih količina vode dobrog kvaliteta, u kritičnom ljetnjem periodu.

U cilju osiguranja kvalitetne i sanitarno ispravne vode za piće, na svim lokalnim izvorištima ugrađena je adekvatna oprema za kontrolisano hlorisanje, a formirane su i sanitarne zone, što će uz planiranu obnovu i sanaciju sistema vodosnabdijevanja, omogućiti lokalnom stanovništvu, posjetiocima i turistima redovno snabdjevanje vodom dobrog kvaliteta.

Zaštita od buke

Ispitivanja zagađenja bukom u Crnoj Gori vrše se u kontinuitetu od 2004. godine, ali u Informaciji o stanju životne sredine nema podataka o zagađenju bukom na konkretnim lokacijama u opštini Kotor. Međutim, evidentno je, tokom ljetnje sezone u posljednjih nekoliko godina, da je nivo buke ispred ugostiteljskih objekata i na plažama, u skoro svim primorskim opštinama, prelazio maksimalno dozvoljene granice.

	Zaštita i očuvanje kvaliteta mora Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intenzitet urbanizacije i privrednih aktivnosti koncentrisao u uskoj priobalnoj zoni, time je i more recipijent svih dešavanja, a posebno zagađenja. U nastavku su date mjere zaštite i očuvanja kvaliteta mora. Imajući u vidu faktore ranjivosti morskog akvatorija i kriterijume održivog urbanog razvoja, planiranim rješenjima se smanjuje pritisak na obalno područje i morski akvatorijum i uvode rješenja koja će na dalji rok doprinijeti očuvanju kvaliteta mora. U tom smislu predviđena su odgovarajuća rješenja u domenu namjene površina, izgradnje, saobraćaja, i infrastrukturne opremljenosti. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. - Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-329/2 od 18.02.2026.godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina. Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja: • zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo); • zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i • zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.). Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.

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.

Slobodne i zelene površine ove namjene, iako su često dio javnih površina i najčešće su od javnog značaja, prije svega su namjenjene korisnicima prostora (zaposlenima, stanovnicima blokova i objekata, turistima, đacima i td). Kategorizacijom planiranih namjena mogu se identifikovati sljedeće zelene površine ograničenog korišćenja:

Kategorija zelenila	minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele
Zelenilo stambenih objekata i blokova	25 - 30%
Zelenilo individualnih stambenih objekata	40%
Zelenilo administrativnih objekata	20%
Zelenilo poslovnih objekata	20%
Zelenilo vjerskih objekata	25-30%
Sportsko rekreativne površine	35-50%
Zelenilo objekata prosvjete (škole, vrtići)	30-40% (uz uvažavanje normativa uređenih posebnim propisima)
Zelenilo objekata zdravstva (doma zdravlja i drugih zdravstvenih ustanova)	30-40%
Zelenilo za turizam (hoteli)	30-40%
Zelenilo turističkih naselja	30-40%
Zelenilo oko objekata nautičkog turizma	10%

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 Kotor, 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 dijelova 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 Kotor koji čine prirodni okvir Kotorsko –Risanskog zaliva

7. Očuvati horizontalnu strukturu pejzaža: naselja duž obale zaliva, njihovu morfologiju i imaginarnu 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 Kotor*)

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 Kotor*).

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 Kotor*)

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 Kotor*); 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.

Posebne mjere

Predmetna lokacija nalazi se dijelom u obuhvatu Mjera III i Mjera IV.

Mjere III - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari
Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.

- Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu;

	- Izgradnja novih objekata moguća je proguščavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja; - Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa; - Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte. Mjere IV - kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja (Dobrota, 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. Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17, 18/19, 84/24 i 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka. - Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-165/2026-3 od 19.02.2026. godine, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Područna jedinica Kotor.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA Na parcelama gdje se grade stambeni objekti moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat (garaža, ljetnja kuhinja, ostava..) je P-prizemlje, a visina 3,0 m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti građevinske linije. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske

	linije definisane u poglavlju Pravila parcelacije i regulacije. Maksimalna površina je do 30m2.
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18, 84/18 i 84/24). - Rješenje o vodnim uslovima br. 1604-319/26-389 od 09.02.2026.godine, izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju u skladu sa tehničkom dokumentacijom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Vodosnabdijevanje Za projektovani period planira se snabdijevanje opštine Kotor sa lokalnih izvorišta, i Regionalnog vodovoda. Predloženo je povećanje rezerovoarskog 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. Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore.

Za predmetno područje usvaja se norma za potrošnju vode za gradsko područje Jadranskog sliva kako je strukturno predloženo u Vodoprivrednoj osnovi, ali sa smanjenom potrošnjom. Potrošnja po stanovniku u Vodoprivrednoj osnovi data je za potrošnju za l/kor/dan sa uračunatom komercijalnom industrijskom i potrošnjom usljed gubitaka, pa je taj pristup zadržan i u ovom planskom dokumentu. Ukoliko su u gradu prisutni veći industrijski potrošači, njihovu potrošnju potrebno je obračunavati posebno.

Potrošnja za turiste se može posmatrati i kao prosječna kroz zastupljenost turista različitih kategorija pa su određene prosječne norme potrošnje za turiste.

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:

Zona GUR-a	PROJEKCIJE			NORME POTROŠNJE			POTROŠNJA			
	Stanovnici 2010	Turizam	Privreda	Stanovnici	Turizam	Privreda	Osobn (l/s)	Osobn sa gubicima (20%)	Osobn (l/s)	Osobn (l/s)
(Dobrota, Kotor, Škaljari, Muo, Prčanj i Stoliv)	17312	7500	3000	230	450	50	86,88	104,26	156,38	281,49

Rezervoarski prostor naselja u Dobroti je povećan za 1000m³ od čega je RZ Dobrota II povećan za 600m³ a RZ Dobrota III za 400m³. Rezervor Dobrota II je planiran da se koristiti za snabdijevanje donje zone Dobrote a takođe će se zadržati i rješenje punjenja rezervoara Dobrota III.

Tranzitni cjevovod od Rezervoara Dobrota I do Rezervoara Dobrota II je planiran da se izvrši zamjena materijala i da se izmjesti u trasu budućih saobraćajnica.

Takođe sve buduće tranzitne i distributivne cjevovode izmjestiti u javne površine.

Odvođenje otpadnih voda

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 i 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. Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. - Projektno - tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br. 02-20-340/1 od 09.02.2026.godine, izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija Kotor“.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (jedan od preduslova) Izuzetno, u starim gradskim (urbanim) i ambijentalnim (ruralnim) jezgrima može se obezbijediti samo pješački pristup. Saobraćajni pristup predmetnoj lokaciji planiran je preko novoplaniranih saobraćajnica. - Rješenje o opštini saobraćajno-tehničkim uslovima UP/I Br.1606-341/26-385 od 09.02.2026.godine, izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor.
17.4	Površine za skladištenje otpada
	Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (upravljanje otpadom) su površine namijenjene tretiranju i odlaganju otpada. Na ovim površinama mogu se planirati objekti u funkciji upravljanja otpadom, u skladu sa posebnim propisima. Na površinama skladištenja otpada potrebno je planirati rekultivaciju i sanaciju terena, u skladu sa primijenjenom tehnologijom i zahtjevima zaštite životne sredine. Na lokaciji u neposrednoj blizini zatvorene sanitarne deponije Lovanja (KO Kavač), nalazi se reciklažno dvorište i transfer stanica za komunalni otpad, kao i jedina kompostana u Crnoj Gori za kompostiranje zelenog otpada. Ovim sadržajima upravlja "Komunalno Kotor" d.o.o. Opština Kotor treba da ima dvije lokacije za skladištenje neopasnog građevinskog i kabastog otpada. Predložene lokacije su u zapadnom reonu – Gornje Ledenice i u južnom reonu - odnosno za vanzalijski dio lokaciju na nekom od majdana u Nalježićima.
17.5	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -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)

	-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 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Geološka građa Područje Opštine Kotor odlikuje se veoma složenom geološkom građom i tektonskim sklopom. Zaliv Boke Kotorske je reljefno najsloženiji dio crnogorskog primorja. Smatra se da je složeni oblik zaliva nastao najverovatnije denudacijom i fluvijalnom erozijom na flišu u doba miocena i pliocena. Strme obale zaliva izgrađene su od krečnjaka, dok su blago nagnute obale (Škaljari, Risan, Morinj, kao i Grbaljsko i Mrčevo polje) izgrađene od fliša. Generalno gledano, u građi tla učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci gornjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena. Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave Ovi procesi se aktiviraju kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području je uočen čitav niz takvih procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija. Erozija je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozija se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, marinsku eroziju, glacijalnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom. Generalno gledano, na teritoriji opštine su definisane zone umjerene i jake erozije, kao i zone plavljenja. Zone umjerene erozije zastupljene su u planinskom zaleđu: u području Krivošija i Ledenica i Gornjeg Grblja, a zone jake erozije u brdskom zaljeđu Risna i Morinja i u manjem obimu u brdskom pojasu Grbaljskog polja. Ovdje se uglavno radi o fluvijalnoj i eolskoj eroziji. Područje podložno plavljenju je jedina veća ravnica opštine – Grbaljsko i Mrčevo polje, koja je ujedno ispresjecana brojnim povremenim i stalnim vodotokovima.

Hidrološke karakteristike

Hidrogeološke karakteristike terena uslovljene su relativno složenom geološkom građom i tektonskim odnosima u terenima opštine Kotor. Generalno, dominantno obilježje ovog terena je izostanak velikih površinskih tokova. Rezultat je to značajne rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na području opštine Kotor. To su tereni gdje padavine direktno poniru u podzemlje, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Smjer toka podzemne vode u ovim sedimentima uslovljen je odnosom vodopropusnih karbonatnih stijena, te vodonepropusnih klastičnih stijena-prije svega flišnih sedimenata, kao i uticajem mora kao erozionog bazisa. Na teritoriji Kotora iz kraških izdani (akfifera) dreniraju se najveće količine kraških voda Crnogorskog primorja. To je rezultat, kao što je već navedeno, velikih padavina u prostranim slivovima, kao i razvijeni sistem kraških pukotina i kaverni u karbonatnim stijenama. Pri tome treba navesti da se slivovi značajnih hidrogeoloških pojava na teritoriji opštine Kotor nalaze dobrim dijelom i na teritorijama drugih opština (Cetinje, Nikšić..).

Do sada izvedena opsežna geološka i hidrogeološka istraživanja rezultirala su saznanjima o kretanju podzemni voda u ovom području. Takođe je utvrđeno da u sušnom period godine, pri niskim piježometarskim pritiscima u vodonosniku morska voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje bočatna (zaslanjena).

Na području Budvansko-barske zone javlja se niz povremenih i stalnih izvora na kontaktima propusnih i nepropusnih stijena u priobalnom području. Karakteristika Kotorskog i Risanskog zaliva su podvodni izvori („vrulje“), od kojih su najznačajniji Sopot kod Risna i Gurdić kod zidina Starog Kotora. Uz njih od značajnih hidrogeoloških pojava treba napomenuti vrela: Škurde u Kotoru, Ljute kod Orahovca, Risansku spilju i Morinjske izvore.

Površinske vode

Crnogorsko primorje generalno, pa i prostor opštine Kotor, reljefno predstavlja uzan prostor siromašan površinskim vodama – tekućim i stajaćim . Osnovni razlog nedostatka većih vodotoka je značajna rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na ovom području. To su tereni gdje padavine direktno poniru u geološki medij, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Riječna mreža je prilagođena konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Tokovi su kratki i po pravilu bujični, sa većim vodama tokom kišne sezone, a sa deficitom vode u ljetnjoj sezoni. Uglavnom, sva riječna korita u toku ljeta presuše. Kvantitativnih praćenje promjena režima površinskih tokova u području Crnogorskog primorja ima veoma malo, a na prostoru Kotora ih praktično nije ni bilo. Najznačajniji tokovi su Škurda kod Kotora i Spila kod Risna. Osim ovih tokova javlja se relativno veliki broj bujičnih vodotoka na teritoriji opštine, što kao posljedicu ima ugroženost okoline od plavljenja i erozije. Neki od ovih tokova su regulisani, uglavnom u dijelu koji prolazi kroz urbano tkivo (donji tok).

Vodotoci koji mogu biti uzrok poplava

Područje Kotora može biti ugroženo od bujičnih tokova, od kojih su neki relativno kratki i ulivaju se neposredno u more, a plave relativno uzane doline. Pored toga ovo područje je ugroženo i od podzemnih voda koje, pogotovo pod usporom plime ugrožavaju teren i do kote 7 mnm. Često, tokom obilnih padavina, u samom Kotoru,

dolazi do plavljenja. Kotorska Riva, Trg od oružja, Gurdić, kao i još par lokacija u Starom gradu, poplavljene su kao posljedica obilnih padavina, naglog porasta količina ističućih podzemnih voda na potezu Gurdić-Škurda, kao i podizanja nivoa mora. Ova vrsta specifičnih poplava može biti izražen problem u budućnosti, uslijed predviđenih scenarija klimatskih promjena. Zbog specifičnih uslova ove urbane sredine, nema tehničkih mogućnosti da se problem riješi sprječavanjem dotoka voda, već se mora tražiti način da se vode brže odvede sa površina koje plave.

Bujični kanali

U Kotorskoj opštini ima dosta bujičnih kanala koji moraju biti kontinuirano i kvalitetno održavani i zaštićeni. Možemo ih podijeliti na one iznad magistralnog puta i na bujične potoke ispod magistralnog puta.

Pedološke karakteristike

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

Brdsko-planinsko područje izgrađeno je od karstificiranih vapnenaca i dolomita. Ogojeno je u geološkoj prošlosti uslijed otapanja debelih naslaga leda. Na taj način nastale bujice ispirale su i odnosile stari zemljišni pokrivač, koji je ostao sačuvan samo u pukotinama, džepovima i udubljenjima. Novije ogojavanje kraškom erozijom takođe je uticalo na zemljišni pokrivač, koji je nestao poniranjem, a djelimično se zadržao u pećinama.

Pogodnost za urbanizaciju

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

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

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

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

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

/		
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele - lokacije	katstarske parcele br. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2 i 1678/1 KO Dobrota I
	Površina lojacije(m ²)	7.413 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,35
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
	Ukupna Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	7.413 m ²
	Spratnost	P+1+Pk ili dozvoljena spratnost u zonama gdje postojeći objekti prelaze pet etaža P+2+Pk
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	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. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: ➤ Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); ➤ Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); ➤ Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm); ➤ Restorani (na 1000 m²) 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	
	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.

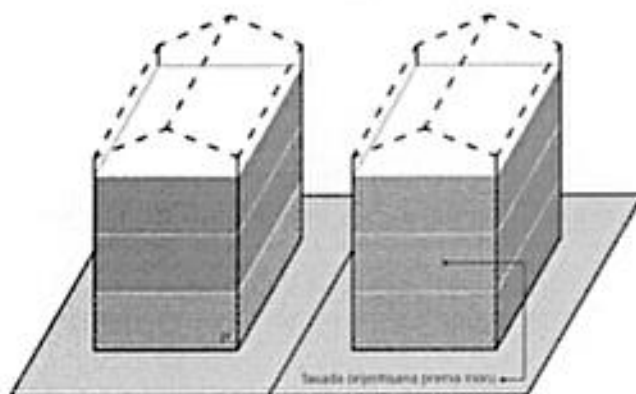
Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

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



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

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Obloženi kamen

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Energetska efikasnost

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih

objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskeg sistema.

Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Energetski efikasnija privreda ima pozitivan uticaj na ekonomski rast i otvaranje novih radnih mesta. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

Obnovljivi izvori energije

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Cjelokupno Crnogorsko primorje a samim tim i prostor opštine Kotor spada u red područja sa vrlo povoljnim parametrima sunčevog zračenja sa prosječnom godišnjom insolacijom od 1350 kWh/kWp.

Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskeg bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:

- Pasivno: za grijanje i osvjtljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;

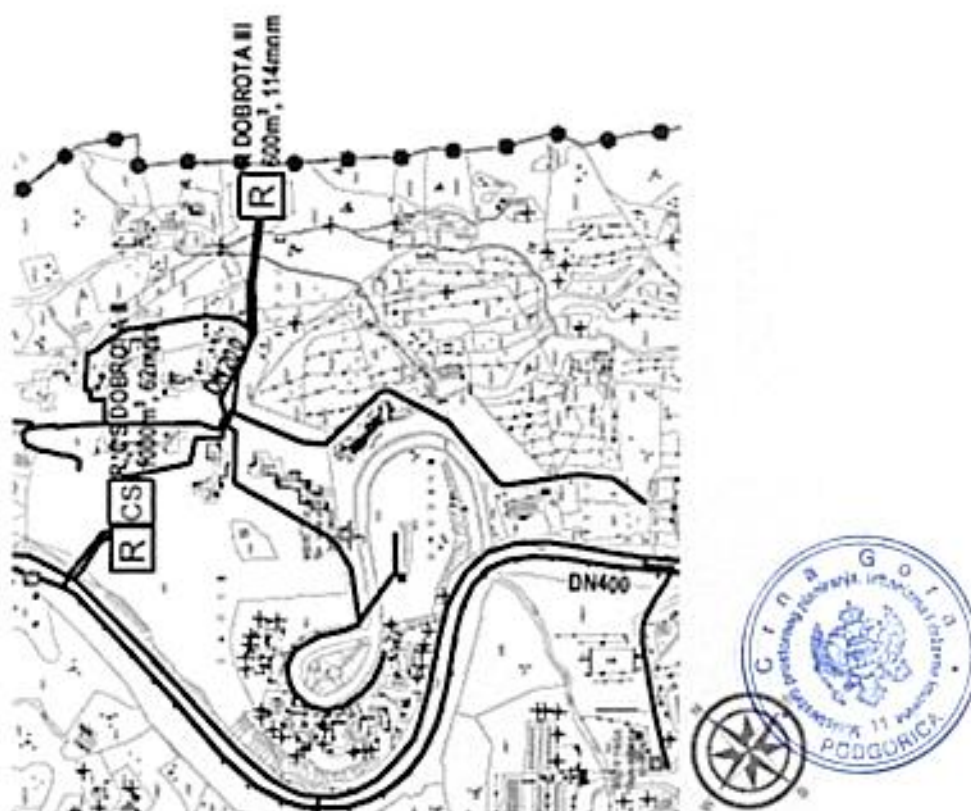
	-Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr. -Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema -Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvrat svjetla. Fotonaponski sistemi Primjena fotonaponskih sistema omogućava racionalno korišćenje neiscrpnog resursa - Sunčeve energije. Fotonaponske sisteme je potrebno dimenzionisati u skladu sa prostornim mogućnostima kao i energetske potrebama objekta na čijem krovu se vrši instalacija. U svim slučajevima, potrebno je razmotriti ekonomsku i funkcionalnu opravdanost korišćenja sistema za skladištenje energije. U slučaju montaže fotonaponskog sistema na zemlji a sve u skladu sa odredbama Zakonom o energetici, neophodno je voditi računa da zemljište ima slabu upotrebnu vrijednost - neobradivo zemljište, kosi tereni, mjesta odlaganja šljake ili nekog drugog otpada, močvare što je u skladu sa principima održivog razvoja. Savremene tehnologije - Solarni krovovi Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije. 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				
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="308 1659 948 1915"> OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA: </td><td data-bbox="948 1659 1522 1915"> Milica Ćurić <i>[signature]</i> Nataša Đuknić <i>[signature]</i> </td></tr> <tr> <td data-bbox="308 1915 948 1915"></td><td data-bbox="948 1915 1522 1915"></td></tr> </table>	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Milica Ćurić <i>[signature]</i> Nataša Đuknić <i>[signature]</i>		
OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Milica Ćurić <i>[signature]</i> Nataša Đuknić <i>[signature]</i>				

	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a; - List nepokretnosti i Kopija plana od 23.02.2026.godine, izdati od Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-329/2 od 18.02.2026.godine; - Projektno - tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br. 02-20-340/1 od 09.02.2026.godine, izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija Kotor“; - Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-165/2026-3 od 19.02.2026.godine, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Područna jedinica Kotor; - Rješenje o vodnim uslovima br. 1604-319/26-389 od 09.02.2026.godine, izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor; - Rješenje o opštmi saobraćajno-tehničkim uslovima UP/I Br.1606-341/26-385 od 09.02.2026.godine, izdato od Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor.	



- GRANICA OBUHVAATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
-  POVRŠINA MORSKOG DOBRA

 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I TURIZMA CRNE GORE 18. Poslovanje: ul. 13. Avgusta 1944, Cetinje, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana odgovorni planer: „SLUGA“ br. 82/18 Odluka broj: 07-40/11 Cav Dob.Arch. Mladen Kirekid Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog: KATASTARSKA POLOGA SA DRANOM OBUHVAATA GUR-a PLANSKA JEDINICA DOBROTA	„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-40/12 od 13.08.2020. Maska: 1:5000 Broj priloga: 09a1



LEGENDA

- GRANIČA OBLASTI DUNJA
- GRANIČA MOKROG DOBRA
- GRANIČA LUKA
- GRANIČA PLANSKE JEDINICE
- [] POVRŠINA MOKROG DOBRA
- [] POSTROJE TRANSPORTNA STANICA TS
- POSTROJE ELEKTRONOG 110kV
- POSTROJE ELEKTRONOG 38kV

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABDEVANJE

- [] Postroje vodovod
- [] Postroje vodovod izleg reda Regionalni vodovod
- [H] Postroje arazirna
- [] Postroje cipa stacija

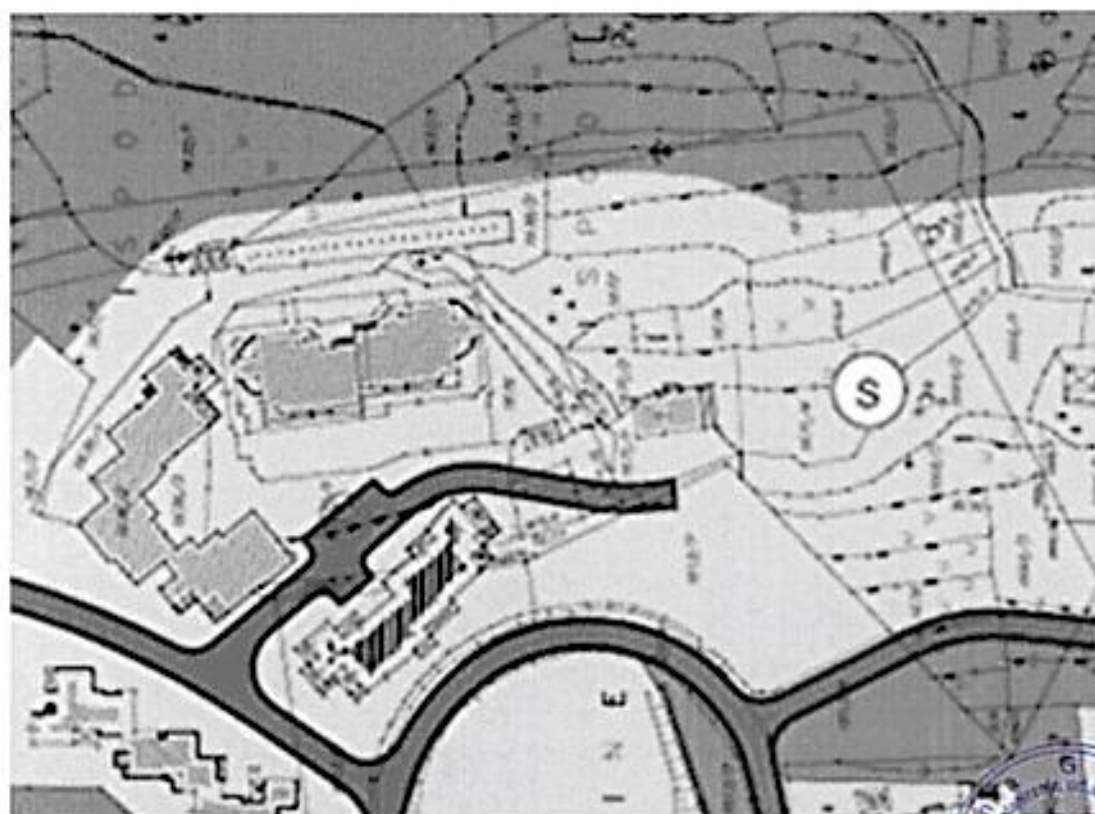
FEKALNA KANALIZACIJA

- [] Postroje kanalizacija vod
- [] Postroje cipa stacija
- [] Postroje postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda

ELEKTRONSKA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- [] TK podzemni vod

 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO CRNOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE ul. Njegoševa 5, 81000 Podgorica, Crna Gora
Uredništvo: ul. Kralja Petra Prvoga 11, 81000 Podgorica "SLUŽBA" za: 8218 Cetina (ul. 87. 81000) Car Dž. Arh. Mladen Križić Ured pripreme: 8218 Cetina (ul. 87. 81000)	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Ured pripreme: 8218 Cetina (ul. 87. 81000) POSTROJE STANJE MREŽA I OBLASTI TERENOGE INFRASTRUKTURE PLANSKE JEDINICE DOKUPA	1:50000, 1:50000 od 17. 11. 2020. Odluka o izmjenama: 1:50000 od 17. 11. 2020. Plan: 1:50000, 1:50000 od 17. 11. 2020.



LEGENDA

- GRANIČA DEJAVNOSTI GUR-4
- GRANIČA MORSKEGA DOBIRA
- GRANIČA UREŠA
- GRANIČA PLANIRANIH JEDRICA
- CIGLAŠA STROGO
- POVRŠINE ZA OTOČVANJE
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DEJAVNOSTI
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE MJEŠOVITE NAMJENE
- ZAŠTITNA KULTURNA DOBNA
- POVRŠINE ZA KULTURU
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINE ZA ŽIVOTNO OKOLIŠ
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBEJANJE
- POVRŠINE SAGRAĐIVANJE INFRASTRUKTURE
- POVRŠINE ZA SAGRAĐIVANJE
- POVRŠINE ZA KUĆANJE OBUČE
- POVRŠINE KOPNENIH YODA
- POVRŠINE MORSKEGA DOBIRA
- UREŠA ZA MORSKOTURIZAM
- PARKING
- GARAJA
- PLOVNI PUT
- MORSKOPLOVNA LUKA
- LUKA LUKA LUKA
- MORSKA
- SADRŽAJE
- KUPUJE TERMINAL
- SADRŽAJE
- SADRŽAJE POMORSKI PHELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG PROMETNOG SADRŽAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- MORSKE POSTE I UREŠA
- ALTERNATIVNA SADRŽAJA
- OBALNI DOBIR 100m DO OBALNE LINIJE PO PIVNOFOS
- OBALNA DOBIR - DOBIR SE NE MOŽE PRIMENITI
- MORSKA ADAPTACIJA DOBIR 100m NAGLEDNOSTI PIVNO
- MORSKA ADAPTACIJA UZ PRIMENU URBANISTIČKIH KRITERIJA
- MORSKA ADAPTACIJA UZ PRIMENU URBANISTIČKIH KRITERIJA I DOBIRNE MERE
- MORSKA ADAPTACIJA ZA PROJEKTOVANJE JAVNOG INTERESA
- MORSKA ADAPTACIJA ZA PROJEKTOVANJE JAVNOG INTERESA UZ DOBIRNE MERE
- MORSKA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LESALNOG I SARADJE
- MORSKA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LESALNOG I SARADJE UZ DOBIRNE MERE
- BEZ ADAPTACIJE
- UREŠA ZA PROJEKTOVANJE DOBIRNE



Naziv:



VLADA CRNE GORE

Uredjenje: Odbor za urbanističko rešenje
„BEO“ br. 10/18 Odbor br. 67-001
Car Dž. Arh. Marko Kikić

Dr. planirani dokumenti:

URBANIZAM

Planirani

GENERALNO URBANISTIČKO REŠENJE
PLAN SREĆA SAGRAĐIVANJE INFRASTRUKTURE
PLANSKA JEDRICA DOBIRNE

Klasifikacija:

MINISTARSTVO GRAĐEVINARSTVA
I TURIZMA CRNE GORE
BEOGRAD, 11.01.2019. godine

PROSTORNO URBANISTIČKO PLAN
OPŠTINE KOTOR

„BEO“ br. 10/18 Odbor br. 67-001
Odbor i Odbor br. 67-001

Skala: 1:2500 Broj priloga: 10b1



LEGENDA

- GRANIČA OBUHVAĆA DOKLA
- GRANIČA MOKROG DOBRA
- GRANIČA LINA
- GRANIČA PLANOVIH JEDNICA
- [R] POVRŠNA MOKROG DOBRA
- [R] POSTOJEĆA TRANSPORTNA STANICA TS
- [R] PLANSKA TRANSPORTNA STANICA TS
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 110KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 38KV
- PLANSKI ELEKTROVOD 38KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10KV
- PLANSKI ELEKTROVOD 10KV

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

VODOSNADEVAJANJE

- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod
- Postojeći vodovod uzleg sađe Regionalni vodovod
- Planirani vodovod uzleg sađe Regionalni vodovod
- [R] Postojeći rezervoar
- [R] Planirani rezervoar
- [CS] Postojeća napna stanica
- [CS] Planirana napna stanica

PEJZAJNA KANALIZACIJA

- Postojeći kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod-pot
- [R] Postojeća napna stanica
- [CS] Planirana napna stanica
- [PCH] Postojeće postrojenje za posluživanje otpadnih voda
- [PCH] Planirano postrojenje za posluživanje otpadnih voda

ELEKTRONIKA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- TK podzemni vod
- TK planinski podzemni vod

Novi plan



VLADA CRNE GORE

Područje izrade prostorno-urbanističkog plana:
„BLUG“ br. 6218 Orluka broj 07-0081
Cao Dnt. Arh. Mladen Krivak

On planirane dokumentacije

URBANIZAM

Prilog

PLAN VREĆI OBLASTI TEHNIČKE
INFRASTRUKTURE
PLANSKA JEDNICA DOBROTA

Old plan

MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I
TURIZMA CRNE GORE
B. Priloga izdaje 15. 01. 2023. godine

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN
OPŠTINE KOTOR

„B. 001“ br. 05-2023 od 17.06.2023.
Odluka o donošenju br. 07-4012 od 15.08.2023.

Planirano: 1:2500 Broj priloga: 10c1



LEGENDA

- Osnovna funkcionalna zona
- površine za turizam
- površine za industriju i proizvodnju
- površine za poljoprivredu i komunalnu infrastrukturu i usluge
- površine za zelenu
- površine za parkove, šumstvo i rekreativne površine
- površine za opštu komunalnu infrastrukturu
- komunalna područja
- Uložna zemljišta i površine eksploatacionih polja
- površine za poljoprivredu

MJERE - LEGENDA

- Mjera I - Istorijski gradovi
- Mjera II - Istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu
- Mjera III - Djelovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom
- Mjera IV - Kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja
- Mjera V - Prirodni očuvani pejzaž u granicama prijetke baštine
- Granica Opštine Kotor
- Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Trjetika baština)
- Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Buffer zona)

 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I TURIZMA CRNE GORE 81000 Cetinje, Bulevar Oslobođenja 104
Funkcionalni općinski plan razvoja prirode, „DLOST“ br. 02/18 od 13.09.2018. Čak. Odl. 1/18, Mabin 1/18 Odl. prirode dokumentacije URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
PRISJED Područje Kotora i njena okolina - priroda sa planiranim građevinskim potencijalom	Odl. prirode, br. 16/2020 od 17.09.2020. Odluka o izmjenama, br. 07-40/12 od 13.09.2020. Mjerilo: 1:25000 Broj prijave: 08b1

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-407/26
Datum: 23.02.2026.



Katastarska opština: DOBROTA I

Broj lista nekretnosti:

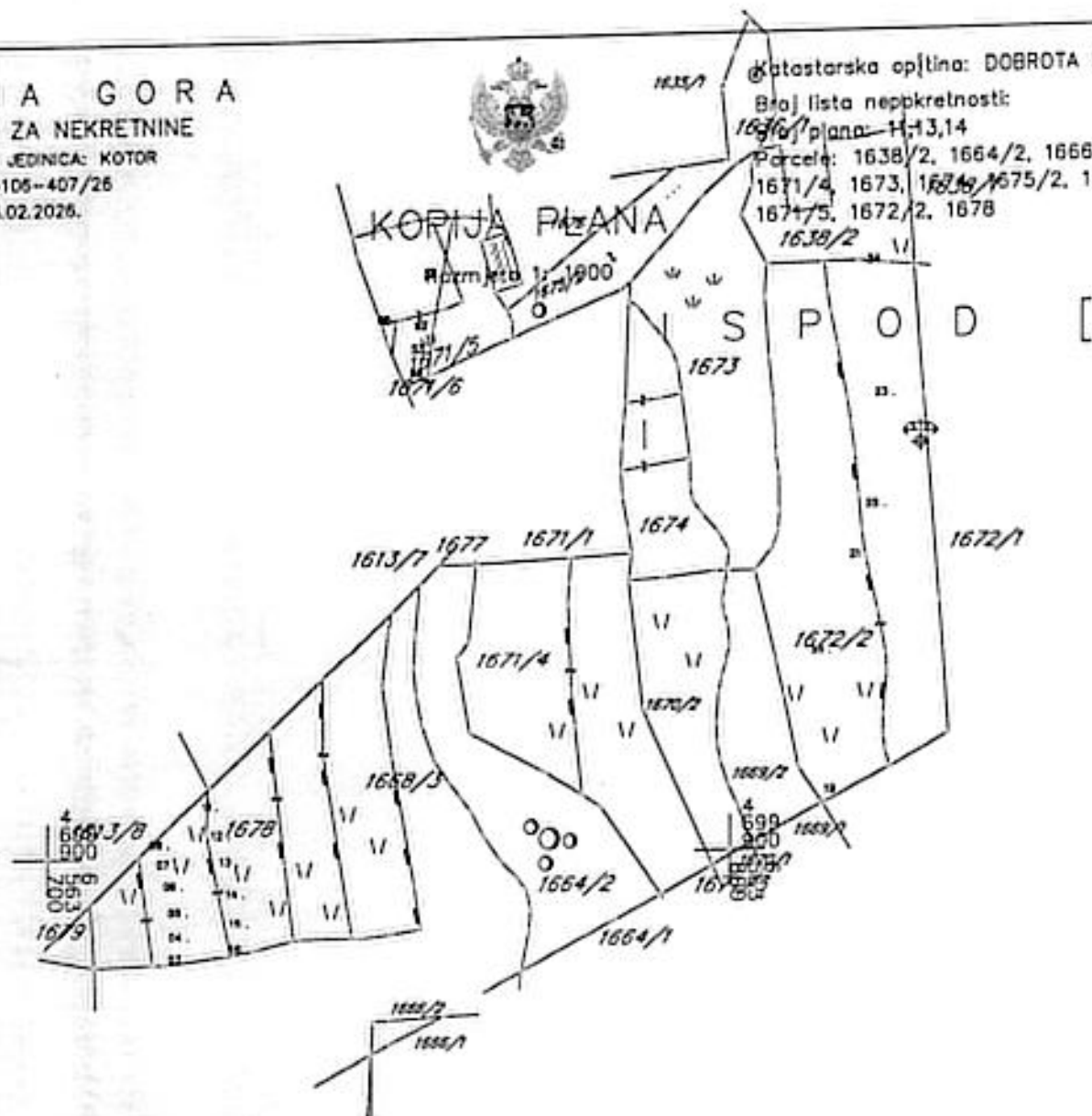
1636/1 plana: H: 13,14

Parcele: 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1669

1671/4, 1673, 1674, 1675/2, 1688/3

1677/5, 1672/2, 1678

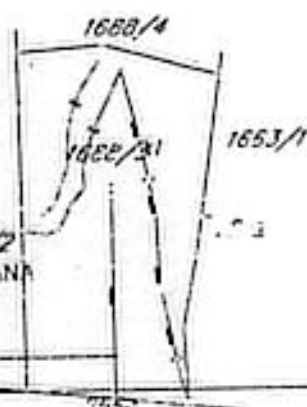
1638/2



4
699
800
1668/3
1668/2
1668/1

4
699
800
1668/3
1668/2
1668/1

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obredio:





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovinePODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-1736/2026

Datum: 23.02.2026

KO: DOBROTA I

Prijeto: 23.02.2026				
Org. jed.	Red. broj	Prihod	Priloga	Vrednost
04-332/26-1736/14				

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 Marović Irena, , za potrebe ut uslove izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1277 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloga
1494	6		11 60		"SVETA VRAČA"	Poljajak 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		304	0.13
1631	1		11 60		"SVETA VRAČA"	Poljajak 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		260	0.52
1632	2		11 60	12/02/2019	"SVETA VRAČA"	Livada 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		553	1.55
1632	2	1	11 60	12/02/2019	"SVETA VRAČA"	Garaža ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		42	0.00
1636	1		11 60	12/02/2019	"SVETA VRAČA"	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1118	5.37
1636	1	1	11 60	12/02/2019	"SVETA VRAČA"	Garaža ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		381	0.00
1636	3		11 60		"SVETA VRAČA"	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		232	1.11
1638	2		14 61	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Livada 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		253	0.11
1638	3		14 61	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Livada 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		82	0.24
1664	2		14 67		"SVETA VRAČA"	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		690	5.31
1666	2		14 62		"SVETA VRAČA"	Njiva 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		27	0.29
1668	3		14 62	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1067	5.72
1668	9		14 62	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		140	0.67
1668	10		14 62	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		129	0.62
1669	2		14 61		"SVETA VRAČA"	Suma 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		336	0.37
1670	12		14 61		"SVETA VRAČA"	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		428	2.05
1671	4		14 61		"SVETA VRAČA"	Poljajak 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		938	0.59
1671	5		14 61	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Poljajak 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		221	0.13
1671	7		14 61	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Poljajak 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		111	0.07
1671	7		14 61	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Njiva 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		29	0.31
1671	8		14 61	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Njiva 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		91	0.98
1672	2		14 61	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Livada 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1027	2.88
1672	3		14 61	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Livada 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		689	1.91

Datum i vrijeme: 23.02.2026. 08:30:49

15

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan SKica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
1673			14 28/22	13/04/2022	"SVETA VRAČA"	Potopak 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		725	0.44
1674			14 61		"SVETA VRAČA"	Vinograd 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		170	2.12
1674			14 61		"SVETA VRAČA"	Njiva 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		198	2.12
1675	2		14 61	12/02/2019	"SVETA VRAČA"	Suma 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		363	0.40
1678	1		14 62	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		922	4.43
1678	2		14 62	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		194	0.93
1678	3		14 62	11/02/2026	"SVETA VRAČA"	Livada 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		202	0.91

12572 41.97

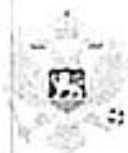
Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002310813	PD "SINTEZA- CRNA GORA" D.O.O. KOTOR Dobrota	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobaost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1632	2	1	Garaza GRADENJE	0	P 42	Svojina PD "SINTEZA- CRNA GORA" D.O.O. KOTOR Dobrota
1632	2	1	Garazno mjesto KUPOVINA	1	P 22	Svojina VUJOVIĆ ILIJA RATKO Kotor
1632	2	1	Garazno mjesto KUPOVINA	2	P 16	Svojina VUJOVIĆ ILIJA RATKO Kotor
1636	1	1	Garaza GRADENJE	0	1P 341	Svojina PD "SINTEZA- CRNA GORA" D.O.O. KOTOR Dobrota
1636	1	1	Garaza kao dio zgrade GRADENJE	1	SU 20	Svojina PD "SINTEZA- CRNA GORA" D.O.O. KOTOR Dobrota
1636	1	1	Garaza kao dio zgrade GRADENJE	2	SU 20	Svojina PD "SINTEZA- CRNA GORA" D.O.O. KOTOR Dobrota
1636	1	1	Garaza kao dio zgrade GRADENJE	3	SU 20	Svojina PD "SINTEZA- CRNA GORA" D.O.O. KOTOR Dobrota
1636	1	1	Garaza kao dio zgrade GRADENJE	4	SU 20	Svojina PD "SINTEZA- CRNA GORA" D.O.O. KOTOR Dobrota
1636	1	1	Garaza kao dio zgrade GRADENJE	5	SU 20	Svojina PD "SINTEZA- CRNA GORA" D.O.O. KOTOR Dobrota
1636	1	1	Garaza kao dio zgrade GRADENJE	6	SU 20	Svojina PD "SINTEZA- CRNA GORA" D.O.O. KOTOR Dobrota
1636	1	1	Garaza kao dio zgrade GRADENJE	7	SU 20	Svojina PD "SINTEZA- CRNA GORA" D.O.O. KOTOR Dobrota
1636	1	1	Garaza kao dio zgrade GRADENJE	8	SU 20	Svojina PD "SINTEZA- CRNA GORA" D.O.O. KOTOR Dobrota

Datum i vrijeme: 23.02.2026. 08:30:50



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Dokument broj: 04-332/26-1176/11	
Datum: 19.02.2026	
Mjesto: Podgorica	

Broj: 03-D-329/2

Podgorica, 18.02.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-329/1 od 06.02.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 04-332/26-1176/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novih objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1638/2, 1664/2, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1673, 1674, 1675/2, 1669/3, 1671/5, 1672/2, i 1678 KO Dobrota I, u opštini Kotor, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „SINTEZA CRNA GORA“ D.O.O. iz Kotora, obavještavamo Vas sljedeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18) utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu, kao i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u navedenu Uredbu, utvrđeno je da stambeni objekti kao takvi nisu obuhvaćeni spiskom projekata predviđenih navedenom Uredbom.

Imajući u vidu navedeno, a s obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji stambenih objekata za stanovanje male gustine (SMG), shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 075/18 od 23.11.2018, 084/24 od 06.09.2024), nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu.

S poštovanjem,

Za direktora
Po ovlaštenju
Marko Medenica
Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 12. 02. 2026				
Drg. jed.	red. broj	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-	332/26 -	1176/10		

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: 1606-341/26-385

Kotor, 09.02.2026.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 prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za građenje stambenih objekata SMG, na lokaciji koju čine kat. parc. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1673, 1674 i 1675/2 KO Dobrota I i dijelovi kat. parc. 1668/3, 1671/5, 1672/2 i 1678 KO Dobrota 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 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
 - Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);



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

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

9. Parking mjesta u zavisnosti od ugla parkiranja (30° , 45° , 60° , 90°) i bočnih smetnji, dimenzionisati prema važećim normativima;
10. Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjestu priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta 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 šasijske vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterске brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/26-385 od 06.02.2026. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izradu tehničke dokumentacije za građenje stambenih objekata SMG, na lokaciji koju čine kat. parc. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1673, 1674 i 1675/2 KO Dobrota I i dijelovi kat. parc. 1668/3, 1671/5, 1672/2 i 1678 KO Dobrota I u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-1176/3 od 05.02.2026. godine.

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

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

Ovlašćeno službeno lice

Vladan Barović

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

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

Broj:

02-20-34011

Kotor:

09 02 28

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko – tehničkih uslova br: 04-332/26-1176/5 od 05.02.2026. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 02-20-320 od 09.02.2026. god.) izdat od strane “Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenih objekata SMG, na lokaciji koju čine kat.parcele 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1673, 1674, 1675/2, 1668/3, 1671/5, 1672/2, 1678 KO Dobrota I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG”, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja se vrši iz rezervoara na koti 113mnm. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 3 bara.
Postoji mogućnost nedovoljnog pritiska na najvišim etažama u vrijeme maksimalne dnevne potrošnje u ljetnjem periodu.
2. Da bi objekat bio priključen na vodovodnu mrežu potrebno je izgraditi ulični vodovodni cjevovod u planiranoj saobraćajnici sa donje strane parcela (orijentaciono je prikazana na skici u prilogu). Izgradnja uličnog cjevovoda je u nadležnosti Opštine Kotor.
3. Na vodovodnom priključku mora postojati mjerenje preuzete količine vode na granici parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na privatnu parcelu. Glavni vodomjer sa dva ventila može biti smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Kod objekata sa malim brojem stambenih i poslovnih jedinica, vodomjeri za pojedine jedinice mogu se postaviti direktno na granicu parcele i u tom slučaju nema potrebe za ugradnjom glavnog vodomjera (osim ako ne postoji interni rezervoar). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti jedan poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom, samo ako je dimenzija sanitarnog vodomjera manja od protivpožarnog za dvije standardne veličine vodomjera ili više. Inače dovoljan je samo jedan zajednički vodomjer. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika najmanje 600 mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Vodomjeri sa priрубnicama treba da budu izvedeni kao kombinovani vodomjeri. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. Vodomjeri moraju biti dostupni - ne smiju biti zaključani.
4. Ukoliko je na urbanističkoj parceli predviđena izgradnja više objekata, na navedenoj granici parcele predvidjeti jedan glavni vodomjer za sve objekte. Takođe, ukoliko nema zajedničkih uređaja (rezervoar sa pumpama, sprinkler, bazen, zalivanje i sl.) na granici parcele umjesto jednog zajedničkog, mogu biti postavljeni glavni vodomjeri za svaki od objekata.
Razvod između objekata mora biti pristupačan (postavljen u internoj saobraćajnici, zelenoj površini i sl.), a ispred svakog objekta mora biti šaht sa glavniom ventilom za taj objekat ili lamelu, kako bi objekat mogao biti izolovan u slučaju radova unutar istog. U ovom šahtu ostaviti cca 40 cm slobodne cijevi za slučaj potrebe kontrolnog mjerenja. S obzirom da nema veoma niskih temperature, vodomjeri mogu biti postavljeni na dubinu manju od 50 cm pa nema potrebe za silaskom u šaht (dimenzije šahta mogu biti manje. U projektu koji se dostavlja na saglasnost ovom društvu potrebno



“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

je na crtežu uređenja terena prikazati položaj i dimenzije cjevovoda između objekata i šahtova sa ventilima.

5. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ne postavljati posebne vodomjere za bazen, zalivanje i drugu zajedničku potrošnju jer se zajednička potrošnja obračunava prema glavnom vodomjeru i obračunom se raspoređuje na fakture za svaku jedinicu. Za svaki vodomjer, prema kojem se ispostavlja faktura za utrošenu vodu, potpisuje se ugovor o isporuci vode i međusobnim obavezama, odnosno mora biti konkretno pravno ili fizičko lice koje se obavezuje na plaćanje za obavljene usluge.
6. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
7. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
8. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja na ulični vod do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
9. Glavni projekat ViK-a 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. U slučaju rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje postojećih objekata, pored navedenog potrebno je projektom prikazati položaj i dimenzije postojećeg priključka sa vodomjerom, kao i položaj i dimenzije novog priključka.
10. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

11. Da bi objekat bio priključen na kanalizacioni sistem, potrebno je izgraditi planirani ulični kanalizacioni cjevovod/sistem prilikom izgradnje pristupne saobraćajnice za predmetnu parcelu. Izgradnja uličnog cjevovoda je u nadležnosti Opštine Kotor. Mjesto priključenja predvidjeti na planirani ulični cjevovod. Ukoliko ne bude mogućnosti za povezivanje planiranog kanalizacionog cjevovoda sa postojećim, potrebno je projektovati vodonepropusnu septičku jamu ili bio prečištač.
12. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separativni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
13. Priključenje objekta na kanalizacioni sistem može izvršiti isključivo ovo Preduzeće ili druga građevinska firma pod nadzorom ovog Preduzeća u skladu sa opštinskom Odlukom o kanalizacionom sistemu i to je potrebno naglasiti u projektu.
14. Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan za slučaj intervencije.
15. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata, odnosno prostora, koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sličnih materija, vršiti preko separatora masti.
16. Da bi objekat bio gravitaciono priključen na kanalizacioni sistem, kota najnižeg odvoda u objektu mora biti viša od kote poklopca priključnog okna min. 30cm u protivnom potrebno je prepumpavati otpadnu vodu.



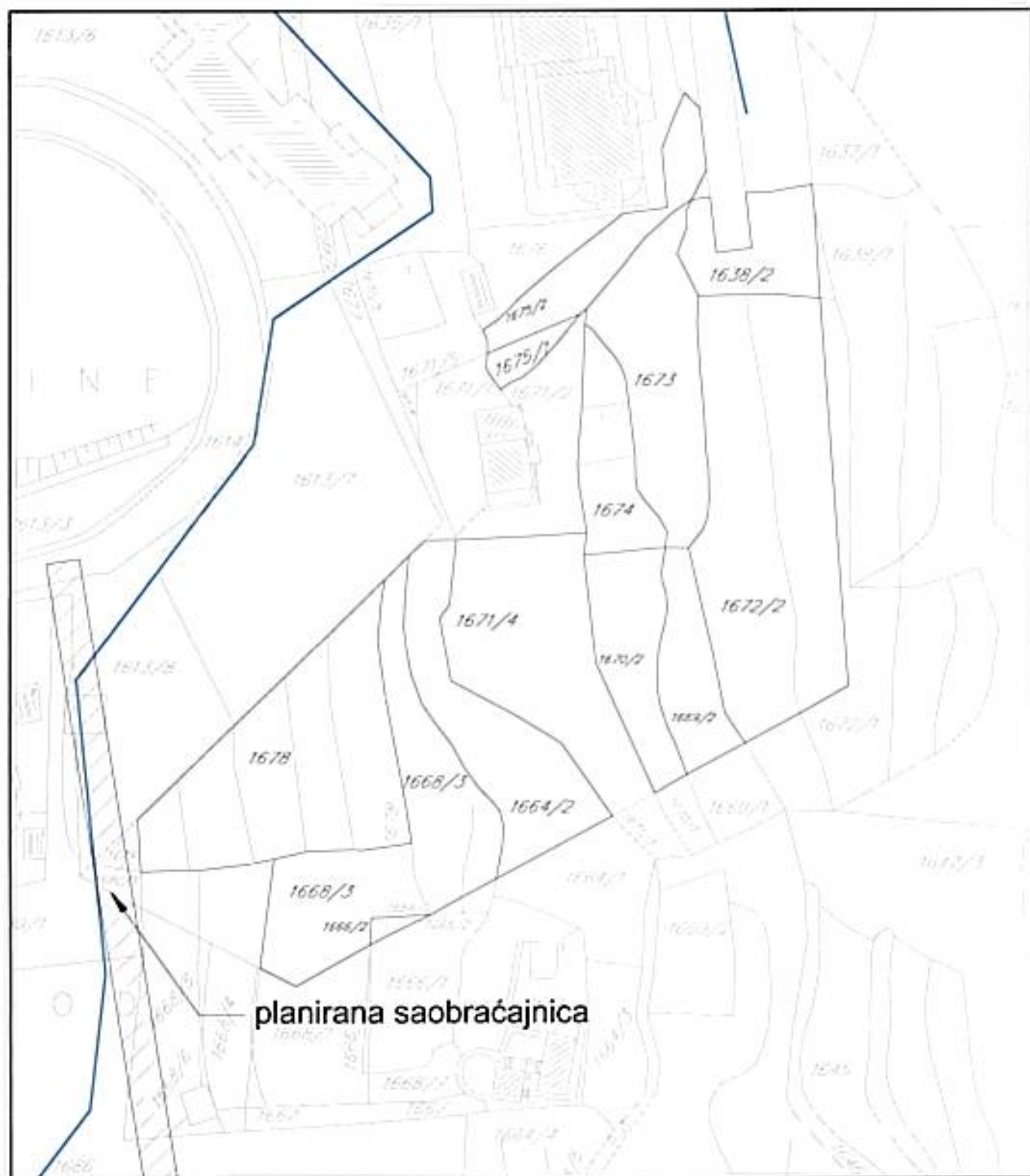
“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

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

OPŠTE

17. 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.
18. 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.
19. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
20. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavot Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velemir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore
- Arhivi



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

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

Br. 1604-319/26-389

Kotor, 09.02.2026.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma, i državne imovine u ime Sinteza Crna Gora DOO za gradnju objekta na kat par 1638/2, 1661/2, 1666/2, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1673, 1674, 1675/2, 1668/3, 1671/5, 1672/2, 1678 K.O.Dobrota I, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 1638/2, 1661/2, 1666/2, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1673, 1674, 1675/2, 1668/3, 1671/5, 1672/2, 1678 K.O.Dobrota I koji glase:

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

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/26-389 od 06.02.2026. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 1638/2, 1661/2, 1666/2, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1673, 1674, 1675/2, 1668/3, 1671/5, 1672/2, 1678 K.O.Dobrota I sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine UP/I 04-332/26-1176/4 od 05.02.2026 . godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prejeto:	25. 02. 2026.
Org. za:	Kotor
Podjela:	Podjela
Prilog:	Prilog
Podpis:	Podpis

04-332/26-1176/15

Broj:UP/I-05-165/2026-3
Datum: 19.02.2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine br. 04-332/26-1176/6 od 05.02.2026. godine, dostavljenog 09.02.2026. godine i zavedenog pod brojem UP-05-165/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekata na lokaciji koju čine kat. par. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1673, 1674, 1675/2, 1668/3, 1671/5, 1672/2, 1678 KO Dobrota I u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" -br 95/20), 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 objekata na lokaciji koju čine kat. par. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1673, 1674, 1675/2, 1668/3, 1671/5, 1672/2, 1678 KO Dobrota I u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor

I

1. U skladu sa Zakonom o zaštiti Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, prilikom izrade projekta pridržavati se mjera i smjernica propisanih Procjenom uticaja na baštinu;
2. Objekat projektovati u svemu prema idejnom rješenju revidovanom kroz Procjenu uticaja na baštinu, kao i prema mjerama i smjernicama za ublažavanje uticaja iz iste, posebno uzimajući u obzir preporuke ICOMOS-ovog tehničkog pregleda Procjene;
3. Prilikom projektovanja objekta osigurati da je rezultat rada pravilno i primjereno proporcionalisana arhitektura, koja će svojim arhitektonskim i estetskim odlikama zadovoljiti kriterijume Područja ;
4. Pročelje novoprotkovanih objekata koloristički i strukturno uskladiti sa lokalnim uslovima, na način da isto što manje vizuelno odudara od karakteristika okolnog pejzaža, te karakteristika pejzaža iz onih vizura gdje se inicijalno promatra prostor;
5. Upotreba zelenila treba biti ključni element u oblikovanju, kako za krovove, tako i za sve druge elemente, kako bi se objekat mimikrično postavio u odnosu na pejzaž. Posebno se ističe potreba zaštite postojećeg autohtonog zelenila na lokaciji, jer ista afirmiše karakteristike cjelokupne arhitekture u obuhvatu;
6. Pri obradi fasade koristiti vertikalno i horizontalno ozelenjivanje - preko najveće površine vertikalna pročelja, i to sa svih strana; primjenjivati zelene prodore i manje

razrade elevacione obrade i primijeniti mjere ublažavanja iz Procjene uticaja na baštinu.

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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



Petra Zdravković

Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:
- naslovu;
- u spise predmeta.

- Prilog: Pojedinačna procjena uticaja izgradnje objekata za izgradnju objekata na lokaciji koju čine kat. par. 1638/2, 1664/2, 1666/2, dio 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, dio 1671/5, dio 1672/2, 1673, 1674, 1675/2 i dio 1678 KO Dobrota u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor