



Број: 06-333/25-4989/9

Подгорица, 01.07.2026.године

БЕГОВИЋ БРАНИСЛАВ

КОТОР
Радановићи бб

Достављају се урбанистичко-технички услови број 06-333/25-4989/9 од 01.07.2026. године, за израду техничке документације за грађење објекта мјешовите намјене на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 КО Побрђе и дио катастарске парцеле бр. 654 КО Побрђе, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор (Службени лист Црне Горе", бр. 95/20), Општина Котор.



МИНИСТАР
Славен Радановић

Достављено:

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

Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

Верификовала:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему урбанистичко-техничких
услова за Геопортал и издавање урбанистичко техничких услова

Обрадила:

Бранка Петровић, самостална савјетница 1

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-4989/9 Podgorica, 01.07.2026. 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", br. 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva BEGOVIĆ BRANISLAVA , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 KO Pobrđe i dio katastarske parcele br. 654 KO Pobrđe, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore", br. 95/20), Opština Kotor.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	BEGOVIĆ BRANISLAV
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Katastarske parcele br. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i 654 KO Pobrđe nalaze se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor. Navedene katastarske parcele nisu izgrađene. Prema katastarskoj evidenciji List nepokretnosti 47 – prepis, Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, za KO Pobrđe, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br. 661/1 KO Pobrđe, pašnjak 2.klase, površine 882 m² - katastarska parcela br. 661/3 KO Pobrđe, pašnjak 2.klase, površine 210 m² - katastarska parcela br. 662 KO Pobrđe, livada 2.klase, površine 2433 m² Prema katastarskoj evidenciji List nepokretnosti 966 – prepis, Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, za KO Pobrđe, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br. 661/2 KO Pobrđe, pašnjak 2.klase, površine 600 m² Prema katastarskoj evidenciji List nepokretnosti 811 – prepis, Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, za KO Pobrđe, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br. 663 KO Pobrđe, livada 2.klase, površine 2007 m²	

	Prema katastarskoj evidenciji List nepokretnosti 50 – prepis, Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, za KO Pobrđe, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela br. 654 KO Pobrđe, livada 2.klase, površine 1828 m²
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja, katastarske parcele br. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i 654 KO Pobrđe nalaze se u Južnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zona 4), a u okviru Planske jedinice Pobrđe. U Osnovnim opredjeljenjima i planiranim rješenjima po planskim cjelinama i reonima u planu je navedeno sljedeće: Planska cjelina – Zona 4 - Trgovine i usluga, centar razvoja privrede; - Razvoj poslovnih zona i slobodnih zona; - Žičara povezuje Prijestonicu Crne Gore sa predmetnom zonom; - Industrija i rudarstvo, eksploataciona polja mineralnih sirovina; - Etno i gastroturizam, poljoprivreda kao pokretač razvoja i revitalizacije ruralnih zona; - Sport i rekreacija; - Razvoj zdravstva; - Razvoj društvenih djelatnosti; - Razvoj novih urbanih naselja; Prema Smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta za prostor Južnog reona primjenjuju se planske postavke PUP-a. Prema grafičkom prilogu broj 07a „Plan namjene površina“ iz PUP-a Opštine Kotor, katastarske parcele br. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 KO Pobrđe i dio kat.parcele br. 654 KO Pobrđe u površini cca 1436 m², nalaze se u zoni naselja – N, u odmaku 1000+m, van censure i van Generalne urbanističke razrade. Dio katastarske parcele br.654 KO Pobrđe nalazi se u površinama šume- Š i dio u površinama poljoprivredne obradive površine – PO, a dio kat.parcele br. 654 KO Pobrđe u površini cca 1436 m², nalazi se u zoni naselja – N. Šumske površine - Moguće je graditi planinarske i lovačke domove, a koje su u funkciji gazdovanja šumama, divljači i lovstva, zaštite prirode ili objekte od javnog interesa u skladu sa uslovima definisanih posebnim propisom /Zakonom o šumama/. Na šumskom zemljištu ne može se proširivati građevinsko područje niti određivati druga namjena. Zabranjena je gradnja na površinama prikazanim kao obradivo zemljište /PO/. U tekstualnom dijelu plana navedeno je sljedeće: <i>Površine naselja</i> predstavljaju urbana i ruralna naselja. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je evidentna postojeća, odnosno planirana ili već započeta izgradnja pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela koja su definisana

	Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata., a to su prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture. Kada je PUP Kotor u pitanju, na površinama naselja moguće je realizovati/graditi objekte u skladu sa kategorijama detaljnih namjena površina. Odnosno objekte: /stanovanja, centralnih djelatnosti, turizma, školstva i socijalne zaštite, zdravstva i zdravstvene zaštite, kulture, sporta i rekreacije, mješovite namjene, pejzažno uređenje naselja, groblja, vjerske objekte infrastrukturne objekte / saobraćajna, telekomunikaciona, elektroenergetska, hidrotehničku, komunalnu, kao i objekte koji su vezani za navedenu infrastrukturu: pumpne i gasne stanice, trafo stanice, objekte za potrebe odbrane. Ostale namjene iz kategorije detaljnih namjena su planom prikazane kao izdvojene cjeline koje se nalaze van ili na obodu površina naselja/industrija i proizvodnja, eksploatacija mineralnih sirovina. U okviru PUP-a Kotor, za centar naselja je urađen GUR / Generalna urbanistička razrada/ sa jasno preciziranim i navedenim namjenama po parcelama, dok je za ostala naselja ostavljena mogućnost korisniku prostora da odabira detaljne namjene u naselju kroz investicionu aktivnost. U skladu sa navedenim PUP-om Kotor definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama /građevinskim područjima/. Pravila i urbanističko – tehnički uslovi 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 Kotor. Na površinama mješovite namjene dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.
7.2.	Pravila parcelacije Katastarske parcele br. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i 654 KO Pobrđe nalaze se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana 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 za karakterom parcele su:

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

Članom 14 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 84/26), 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 gradnju sastoji se od katastarskih parcela br. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 KO Pobrđe i dio katastarske parcele br. 654 KO Pobrđe (u površini cca 1436 m²), čija površina iznosi cca 7568 m².

Lokacija se nalazi u odmaku 1000+m, van cezure, namjene naselja.
 Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu MN su:
 Indeks zauzetosti **0,4**
 Indeks izgrađenosti **1,0**
 - maksimalna spratnost - P+2
 Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je za MN 25-30%.

Mješovita namjena /MN/	
Odmak	1000 + m
Cezure	van cezure

URBANISTIČKI INDEKSI				
	Potkategorije namjene površina	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Spratnost
		0.4	1.0	P+2

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.

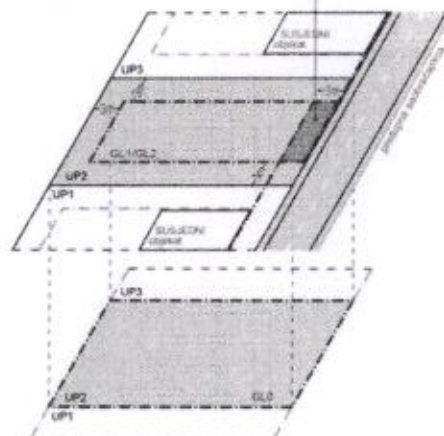
Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

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

PUP Kotoru 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 definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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

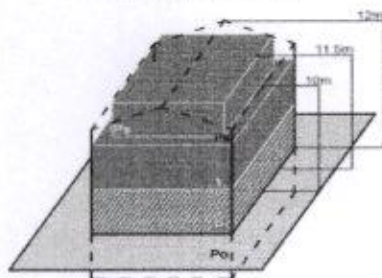
Za spratnost P+2 sa kosim krovom maksimalna visina objekta je 13,5 metara, a visina do vijenca 15,50 metara.

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

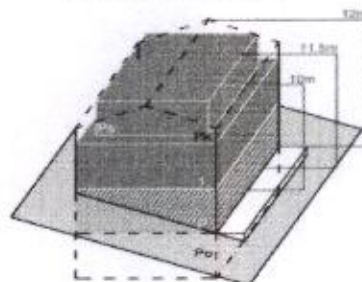
Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

P+1+Pk

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

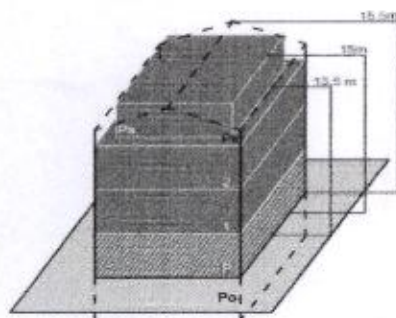


Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max. 80% etaže ispod

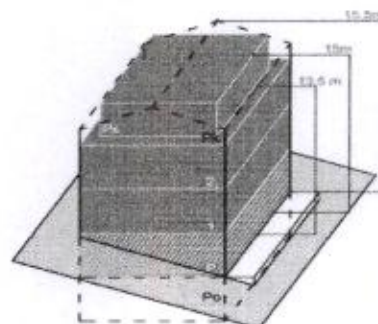


P+2+Pk

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 međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;

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

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

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

Horizontalni gabariti

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.

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 : • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 84/26). •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. 066/23,113/23) •Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) 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.
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).

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

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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

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

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

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

predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

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.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

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 $\approx 5,7^{\circ}\text{C}$, maksimalna $27,3^{\circ}\text{C}$, a srednja statistička $15,6^{\circ}\text{C}$.

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

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 jezgrima. Ipak je prisustvo zagađivača ispod zakonom propisanih normi, odnosno vazduh u Kotoru je dobrog kvaliteta, sa izuzetkom kotorske Rive i to samo u špicu turističke sezone. Kako bi se kontinuirano pratila slika stanja i kvaliteta vazduha na području opštine potrebno je uspostaviti sistem mjernih stanica za praćenje kvaliteta vazduha, kao i bazu 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 snabdijevanje 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 , 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1343/2 od 28.04.2025. 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 tradiciionalne 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.

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 zdravija 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

Opšte mjere

1. Sačuvati naslijeđene karakteristike i vrijednosti prirodnog i kulturnog pejzaža: iskonski prirodni pejzaž, šume, vodotokove, postojeću strukturu naselja i ruralnih cjelina i mrežu puteva koji ih povezuju, obradive kultivisane površine, sakralne komplekse, i dr

2. Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnog kulturnog dobra, ove prostore, komplekse i objekte neophodno sačuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, i isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata, a sve u skladu sa studijama zaštite kulturnih dobara izrađenim ili odobrenim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, i uz stručni konzervatorski nadzor.

3. Ne planirati intervencije koje mogu da dovedu do devastacije arheoloških lokaliteta i objekata (tumuli, i sl.), kao i fortifikacionih kompleksa i objekata.
4. Obnova i revitalizacija autentičnih ruralnih cjelina može se vršiti na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije. Za pojedinačne objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.
5. Očuvati i obnoviti obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.
6. Gazdovanje šumama sprovoditi u skladu sa odgovarajućim planovima upravljanja, zasnovanim na načelima održivog razvoja i očuvanja biološke raznovrsnosti, očuvanja prirodnog sastava, strukture i funkcije šumskih ekosistema
7. Podsticati razvoj selektivnih vidova turizma, a naročito kulturnog, zdravstvenog, ruralnog, sportskog, i dr.
8. Za razvoj turizma primarno koristiti postojeće kapacitete napuštenih ruralnih cjelina i imanja, a njihovu obnovu i revitalizaciju planirati na osnovu konzervatorskih smjernica.

U grafičkom prilogu 08b3 Plan područja Kotora-mjere zaštite predmetna lokacija, odnosno katastarske parcele br. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i 654 KO Pobrđe, planirana je u okviru površina Građevinskog zemljišta, sa *Mjerama I – autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*.

SMJERNICE I MJERE ZAŠTITE ZA GRBALJ, KAVAČ, MIRAC POSEBNE MJERE

Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom

- Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.
- Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale - Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomeđama, stazama, mlinovima, i sl.)
- Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.
- Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.

	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), 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. Akt / Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Broj: UP/I-05-398/2026-4 od 25.06.2026. godine.
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). Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA ☐ 2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U VISINI I POLOŽAJU SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU) Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore, broj: 03/1-348/25-1111/2 od 12.05.2025. godine.
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 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.

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
	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%). Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Za dio naselja koji nije moguće povezati na centralno postrojenje, odvođenje otpadnih voda će biti riješeno izgradnjom lokalnih postrojenja za tretman otpadnih voda. Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Kotor, broj 1664/1 od 06.05.2025. godine.
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. Prilaz katastarskim parcelama br. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 KO Pobrđe idijelu kat.parcele br. 654 KO Pobrđe, tj. lokaciji za građenje, ostvaruje se sa katastarske parcele br. 1/1 KO Kubasi (List nepokretnosti 378 – prepis; nekategorisani putevi) i katastarske parcele br. 1/2 KO Kubasi (List nepokretnosti 391 – prepis; nekategorisani putevi) Prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I Br: 1606-341/25-1905-2 od 30.04.2025. godine.

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 skladištnje 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 ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) 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:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Pribaviti potvrdu postojanja katastra elektronsko-komunikacione infrastrukture, odnosno elektronskih komunikacionih instalacija na datoj lokaciji od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.

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. Erozijski je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozijski se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, marinsku eroziju, glacijalnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom. Generalno gledano, na teritoriji opštine su definisane zone umjerene i jake erozije, kao i zone plavljenja. Zone umjerene erozije zastupljene su u planinskom zaleđu: u području Krivošija i Ledenica i Gornjeg Grblja, a zone jake erozije u brdskom zaljeđu Risna i Morinja i u manjem obimu u brdskom pojasu Grbaljskog polja. Ovdje se uglavnom 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 pijezometarskim pritiscima u vodonosniku morska voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje bočatna (zaslanjena).

Na području Budvansko-barske zone javlja se niz povremenih i stalnih izvora na kontaktima propusnih i nepropusnih stijena u priobalnom području. Karakteristika Kotorskog i Risanskog zaliva su podvodni izvori („vrulje”), od kojih su najznačajniji Sopot kod Risna i Gurdić kod zidina Starog Kotora. Uz njih od značajnih hidrogeoloških pojava treba napomenuti vrela: Škurde u Kotoru, Ljute kod Orahovca, Risansku spilju i Morinske 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. Ogoljeno 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 ogoljavanje 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. Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	kat. parcele br. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 KO Pobrđe i dio kat. parcele br. 654 KO Pobrđe
	Površina urbanističke parcele m ²	cca 7568 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,4
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,0
	Ukupna Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	7568 m ²
	Spratnost	P+2
	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); ➤ Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm); ➤ 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); ➤ Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm); ➤ 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 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.
	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 energetske karakteristika 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 energetskog 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 energetskom 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:

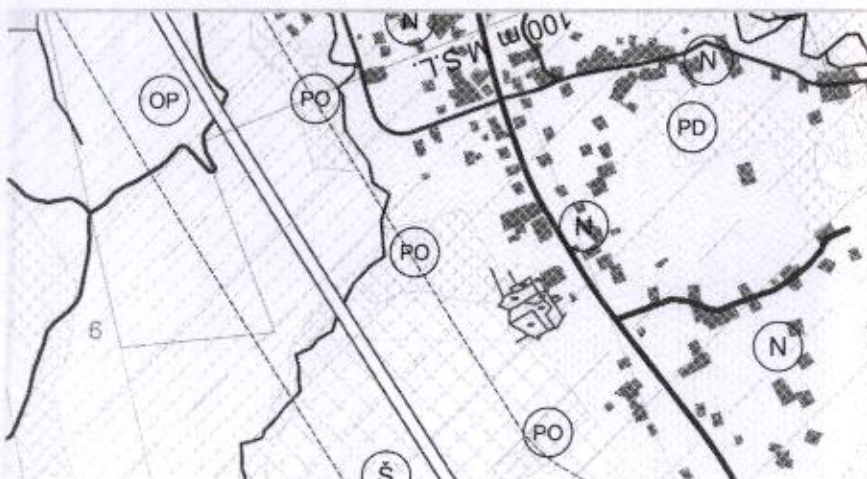
- Pasivno: za grijanje i osvjtljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.

	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 ljetnim 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 prihvata svjetla. Fotonaponski sistemi Primjena fotonaponskih sistema omogućava racionalno korišćenje neiscrpnog resursa - Sunčeve energije. Fotonaponske sisteme je potrebno dimenzionisati u skladu sa prostornim mogućnostima kao i energetskim potrebama objekta na čijem krovu se vrši instalacija. U svim slučajevima, potrebno je razmotriti ekonomsku i funkcionalnu opravdanost korišćenja sistema za skladištenje energije. U slučaju montaže fotonaponskog sistema na zemlji a sve u skladu sa odredbama Zakonom o energetici, neophodno je voditi računa da zemljište ima slabu upotrebnu vrijednost - neobrađivo zemljište, kosi tereni, mjesta odlaganja šljake ili nekog drugog otpada, močvare što je u skladu sa principima održivog razvoja. Savremene tehnologije - Solarni krovovi Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor 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 - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
	 DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević	
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana od 26.05.2025. godine i Listovi nepokretnosti, izdati od Uprave za nekretnine – PJ Kotor - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1343/2 od 28.04.2025. godine - Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I Br: 1606-341/25-1905-2 od 30.04.2025. godine - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Kotor, broj 1664/1 od 06.05.2025. god. -Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore, broj: 03/1-348/25-1111/2 od 12.05.2025.godine - Akt / Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Broj: UP/I-05-398/2026-4 od 25.06.2026. godine	



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obradivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proletarske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SL.CG“ br. 82/18 Odluka broj. 07-6081 Gav.Dott.Arch. Mladen Krekić Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog: PLAN NAMJENE POVRŠINA	"Sl. listi CG", br. 66/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07a



LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- ⊙ NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
 - ① HOTELI
 - ② TURISTIČKA NASELJA
 - ③ ODMARALIŠTA I KAMPOVI
 - ④ ETNO SELA
 - ⑤ UGOSTITELJSTVO
- ⊙ POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNIJU
- ⊙ POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- ⊙ POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- ⊙ DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ⊙ ŠUME
- ⊙ ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- ⊙ POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- ⊙ SPORT I REKREACIJA
- ⊙ GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJICNI TOKOVI
- ⊙ OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- PUEŠAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- ⊙ POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- ⊙ POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- ⊙ KONCESIONA PODRUČJA
- ⊙ LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
- CEZURA FLEKSIBILNO
- CEZURA STROGO



KULTURNA DOBRA

- ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)
- ⊙ MEĐUNARODNI ZNAČAJ
- STARI GRAD
- CIVILNA ARHITEKTURA
- SAKRALNA ARHITEKTURA
- FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
- ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

PRIRODNA BAŠTINA

- ⊙ NACIONALNI PARK LOVCEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

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

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
-  EUROVELO 8
-  ŽIČARA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOVA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  MEDJUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM



LEGENDA AERODROMA TIVAT

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



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obradivac: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 25, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj. 07-4081 Čav Džet Arh. Mladen Knežić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLAN PREDJELA	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.06.2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07c



LEGENDA

PLAN PREDJELA

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

SANACIJA

-  Oštećeno tlo erozijom - biološka rekultivacija
-  Oštećeni prirodni i kulturni pejzaž

CEZURA FLEKSIBILNO

CEZURA STROGO

OPŠTA NAMJENA PROSTORA

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



ZAŠTITA PRIRODE



Zaštićena područja

- 1) Sastojina lovora i oleandra iznad vrele Sopot kod Risna
- 2) Prirodni rezervat kraških vrela rijeke Škurde i male Škurde

Potencijalna zaštićena prirodna područja

Park prirode:

- I Orijen,
- II Vrmac

Spomenici prirode:

- III Morinjski zaliv;
- IV Šume kestena i lovora (*Lauro-Castanetum sativae*) na Kostanjici
- V Šume kestena i lovora (*Lauro-Castanetum sativae*) na Stolivu;
- VI Kanjon rijeke Ljute.

Zaštićeno područje u moru:

- VII Zona od Rta Trašte do Platamuna

POTENCIJALNA ZAŠTIĆENA PRIRODNA PODRUČJA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA



AUTOPUT



BRZA SAOBRAĆAJNICA



ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE



MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA



LOKALNI PUT



ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA



EUROVELO B



ŽIČARA



RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOJA



MOST



TUNEL



PREKOGRANIČNA SARADNJA



IZMEDJU OPŠTINA

KULTURNA DOBRA



ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)



MEDJUNARODNI ZNAČAJ



STARI GRAD



CIVILNA ARHITEKTURA



SAKRALNA ARHITEKTURA



FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA



ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU



ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

PRIRODNA BAŠTINA



NACIONALNI PARK LOVČEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA



ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO



ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA



ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI



ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA



OSTALE TURISTIČKE ZONE



LEGENDA

- GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA GROBLJA
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

MJERE - LEGENDA

- Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva zemljišta sa očuvanom originalnom parcelacijom
- Mjere II - zona izuzetnih prirodnih vrijednosti
- Mjere III - prirodni pejzaž
- Mjere IV - Savremena urbanizacija ruralnih cjelina
- Mjere V - Privredno uslužna zona
- Mjere VI - Majdani za eksploataciju kamena
- Mjere VII - Mogućnost novogradnji
- Granica Opštine Kotor
- Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Svjetska baština)
- Zaštićena okolina Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Bafer zona)

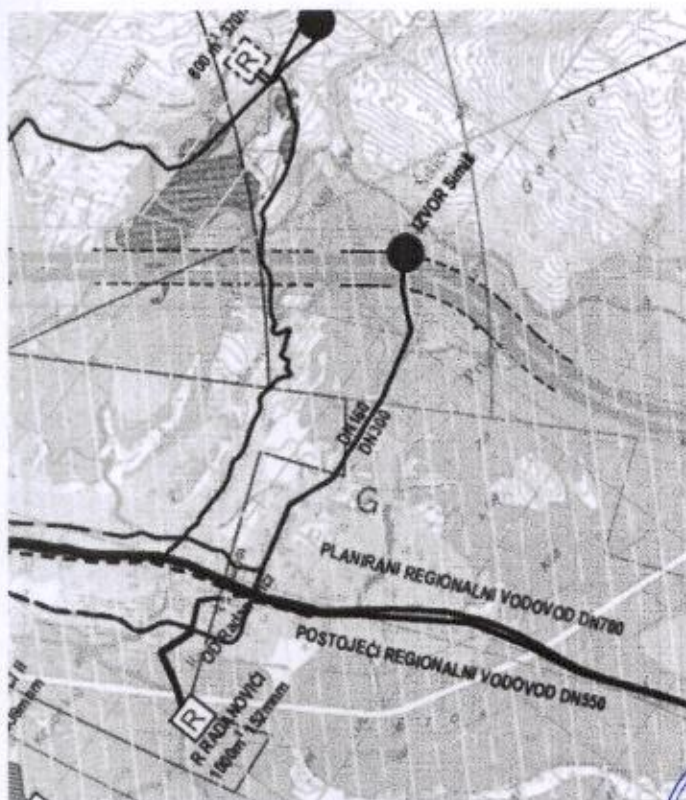
Naručilac: VLADA CRNE GORE	Obradivac: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proletarske Brigade 18, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav. Dott. Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: Područje: Grbalj, Kavač, Mirac - mjere zaštite - preklap sa planiranim građevinskim površinama	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 08b3



ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- ☐ TS POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- ☐ TS PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
- ☐ PLANIRANI ELEKTROVOD 400 KV
- ☐ POSTOJEĆI ELEKTROVOD 400 KV
- ☐ POSTOJEĆI ELEKTROVOD 110 KV
- ☐ PLANIRANI ELEKTROVOD 110 KV
- ☐ POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35 KV
- ☐ PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV
- ☐ ELEKTROVOD 35 KV-UKIDANJE

Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obradivac: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Pratećenske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „BLCG“ br. 83/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog: PLANIRANA ELEKTROENERGETSKA MREŽA	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07b1



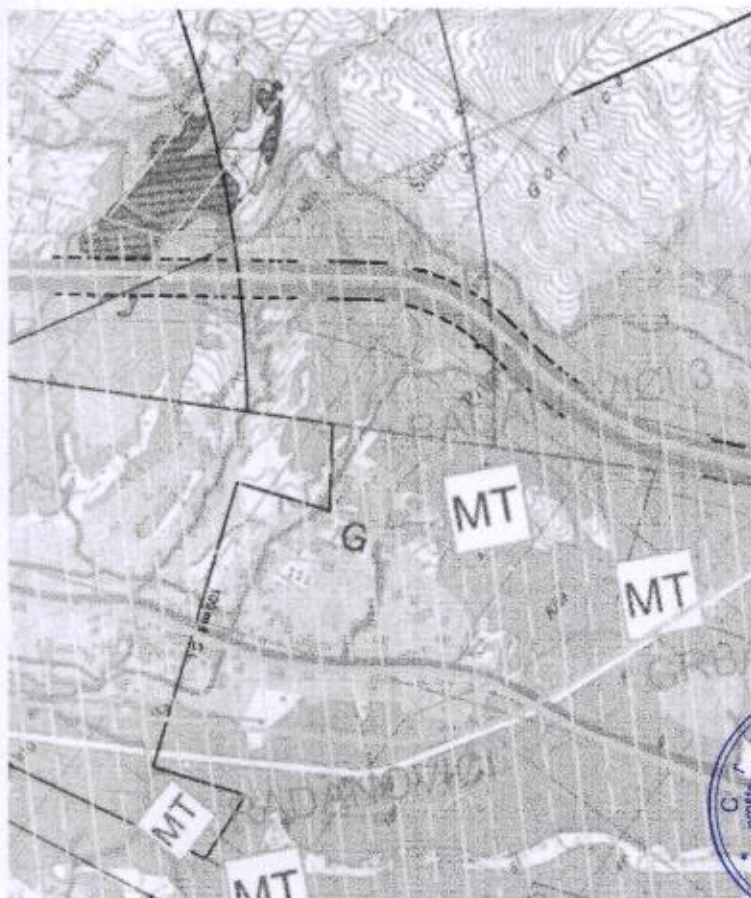
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABDEVANJE:

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

FEKALNA KANALIZACIJA:

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

 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE U Podgorici, Bulevar 15, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade: glavni odgovorni planer: „BLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-0081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krešić Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog: PLANIRANA HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-40/12 od 13.06.2020. Razmjera 1:25000 Broj priloga: 07b2



ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA

-  TK podzemni vod višeg reda - postojeća elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima
 Bazna stanica mobilne telefonije
 Planirani TK podzemni vod višeg reda - planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima
 Planirana bazna stanica mobilne telefonije

Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Izrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Projekat izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog: PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera 1:25000 Broj priloga: 07b3



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obradivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLOG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Čav.Dott.Arch. Mladen Krekić Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog: PLANIRANA SAOBRAĆAJNA MREŽA	*Sl. list CG*, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07b4

LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANIČA
-  GRANIČA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  OBALNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SPORT I REKREACIJA
-  GOLF TERENI
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
-  POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
-  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

PREKOGRANIČNA SARADNJA

-  IZMEDJU OPŠTINA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
-  EUROVELO 8
-  ŽIČARA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUIZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM



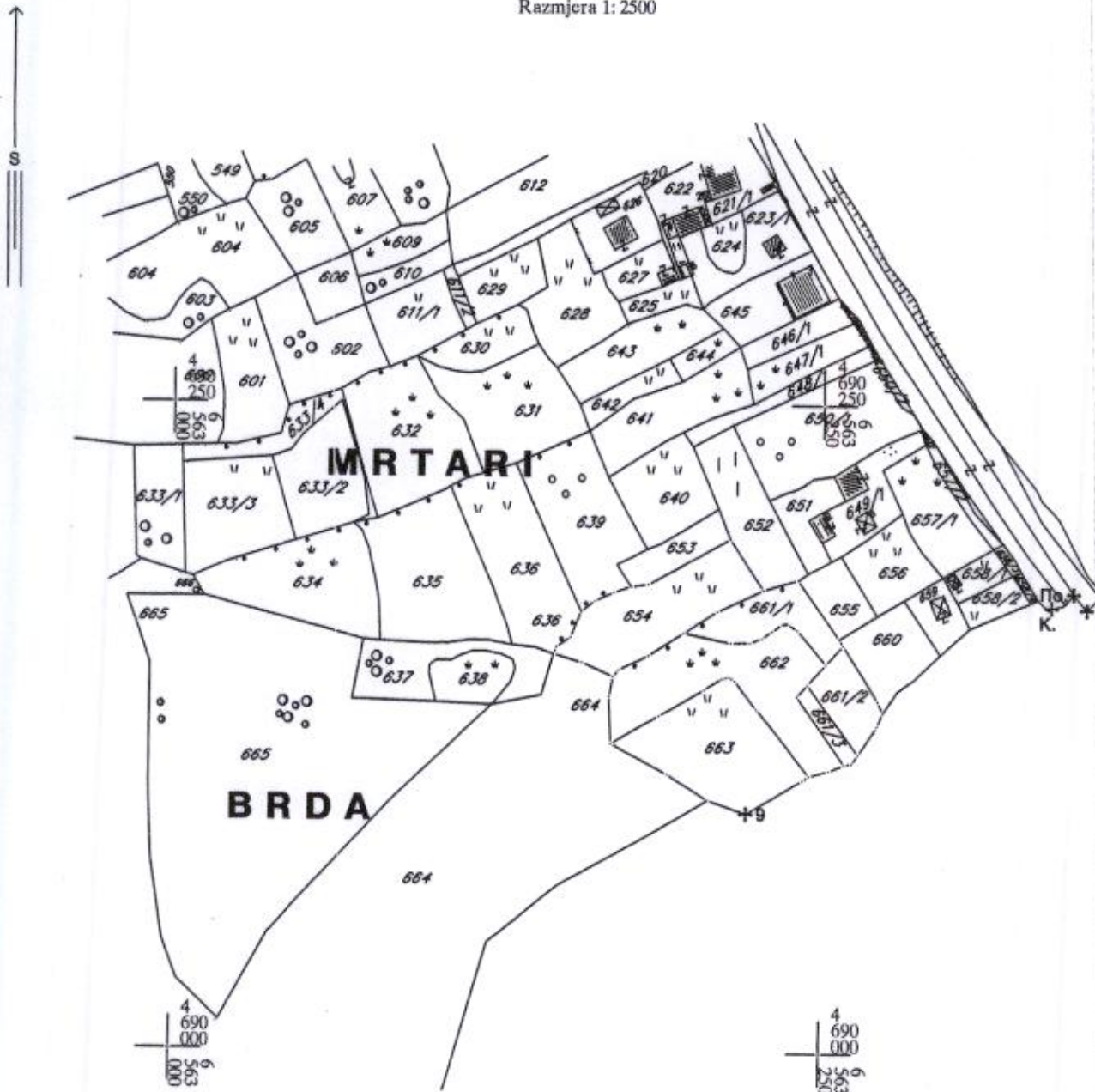
LEGENDA AERODROMA TIVAT

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



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____



Ovjerava
Službeno lice: _____



95000000377



106-919-5719/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-5719/2025

Datum: 16.05.2025

KO: POBRDJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 47 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
661	1		3 3	15/08/2024	BRDA	Pašnjak 2. klase NASLJEDE		882	0.53
661	3		3 3	15/08/2024	BRDA	Pašnjak 2. klase NASLJEDE		210	0.13
662			3 3		BRDA	Livada 2. klase NASLJEDE		2433	11.68
								3525	12.33

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0104950710489	BEGOVIĆ DRAGOLJUB KOTOR Kotor	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice:

Vukčević Sandra, dipl.pravnica



CRNA GORA

95000000377



106-919-5721/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-5721/2025

Datum: 16.05.2025

KO: POBRDJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 966 - PREPIS

Podaci o parcelama										
Broj		Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
661		2		3 3	13/03/2025	BRDA	Pašnjak 2. klase KUPOVINA		600	0.36
									600	0.36

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0309984235012 0	ŽDRALJEVIĆ ALEKSANDAR SANDRA RISAN BB Kotor 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-5723/2025

Datum: 16.05.2025

KO: POBRDJE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 811 - 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	Prilog
663			3 3	28/08/2017	BRDA	Livada 2. klase KUPOVINA		2007	9.63
								2007	9.63

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0410967230026	DOBRIŠA GOJKO KOTOR,MUO Kotor	Susvojina	1/2
0904968235016	KUNJIĆ LAZAR NIVES ŠKALJARI 2/1 Kotor	Susvojina	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

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





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1343/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	30.04.2025
Org. j. i.	06-333/25-4989/2
Podgorica	28.04.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-1343/1 od 24.04.2025. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/25-4989/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i 654 KO Pobrđe, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Begović Branislavu iz Radanovića, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su predhodno navedeni sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

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





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

Broj:

Stranica 1 od 1



“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:

1664/1

Kotor:

06 05 25

Na osnovu priloženog nacрта urbanističko – tehničkih uslova br: 06-333/25-4989/4 od 16.04.2025. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 1569 od 25.04.2025. god.) izdat od strane “Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i dio 654 KO Pobrđe, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja je sa izvorišta Simiš. Pritisak na distributivni vodovodni cjevovod, koji je prikazan na skici u prilogu, iznosi cca 1 bar.
2. Da bi objekat bio priključen na vodovodni cjevovod potrebno je izgraditi ulični cjevovod u pristupnoj saobraćajnici, čija izgradnja je u nadležnosti Opštine Kotor.
3. U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije). Zbog toga je neophodno predvidjeti interni rezervoar za sopstvene potrebe sa sistemom za povišenje pritiska koji će obezbijediti dovoljnu zalihu vode. Ukoliko se predviđa hidrantska mreža i/ili sprinkler sistem za objekat, potrebno je predvidjeti rezervoar sa pumpnim postrojenjem za potrebe istih. Navedeni rezervoari i uređaji za povećanje pritiska predstavljaju interne instalacije. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internim rezervoarima.
4. Zbog nedovoljnih količina vode u izvorištu u ljetnjem periodu za sada je moguće obezbijediti priključak do DN25(3/4").
Ukoliko ovaj priključni vod ne zadovoljava potrebe, naročito za vrijeme restrikcije, dodatne količine vode investitor, odnosno korisnik objekta je dužan nabaviti o svom trošku i to treba da bude navedeno u projektu.
5. Ukoliko je projektom predviđena potreba za većim vodovodnim priključkom, isti će se moći obezbijediti nakon izgradnje vodovodnog sistema na ovom području i povezivanja na regionalni vodovod, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanju i održavanju ovom Preduzeću. Projektni prečnik dovoda je potrebno izgraditi, a redukcija će se izvršiti na samom vodomjeru ugradnjom vodomjera DN25 (3/4"), kako bi troškovi prelaska na konačno rješenje bili minimalni.
6. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na privatnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti "kugla ventile". Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
7. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
8. 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.



“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

9. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
10. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
11. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
12. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

13. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
14. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
15. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

16. 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.
17. 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.
18. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
19. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velemir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

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



Crna Gora
Opština Kotor

Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne
poslove i saobraćaj

Priljena:	06-652025
Org. za	06-333/25-4989/3
Prilog	
Jednost	

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: 1606-341/25-1095-2

Kotor, 30.04.2025.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 objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat. parc. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i 654 KO Pobrđe 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 pješачkog saobraćaja;
11. Za svaku UP potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije;
12. Saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
13. Prije početka izgradnje objekata planirati prostor, od regulacione linije prema unutrašnjosti parcele, za pranje ili uklanjanje blata sa točkova i šasije vozila kako se ne bi prilikom uključenja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proletherske brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/25-1095 od 24.04.2025. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat. parc. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i 654 KO Pobrđe 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 06-333/25-4989/6 od 16.04.2025. 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



CRNA GORA
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj: 03/1-348/25-1111/2
Podgorica, 12-05-2025

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 20.05.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednos.
06	333	25-4989	5	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Gospođa Marina Izgarević Pavićević, Državna sekretarka

Predmet: Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na kat. parcelama broj: 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i 654 KO Pobrđe, Kotor
Veza: Vaš dopis broj 06-333/25-4989/7 od 16.04.2025. godine

Poštovana gospođo Izgarević Pavićević,

U vezi sa Vašim dopisom broj 06-333/25-4989/7 od 16.04.2025. godine (zavedenim u Agenciji za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 03/1-348/25-1111/1 od 29.04.2025. godine), po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za potrebe izgradnje objekta na kat. parcelama broj: 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i 654 u KO Pobrđe, Kotor, obavještavamo Vas da se navedena lokacija nalazi u zoni prilazne površine za prag 32 poletno-sletne staze Aerodroma Tivat.

Budući da se teren, na kome se namjerava graditi objekat, svojom visinom nalazi u blizini gornje granice ove zaštitne površine, u nastavku dostavljamo uslov iz domena sigurnosti vazdušnog saobraćaja koji bi trebalo biti sastavni dio konačnih UT uslova za navedenu parcelu:

- Obavezna saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na tehničku dokumentaciju za objekat sa pratećom infrastrukturom.

S poštovanjem,

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

Direktor
Ivan Ščekić





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor



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

Primljeno	29.06.2026			
Org. jed.	Jed. za izradu	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-	333/25-	4989/8		

Br: UP/I-05-398/2026-4

Datum: 25.06.2026 godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/25-4989/5 od 16.04.2025. godine, dostavljenog 25.04.2025. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-398/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i dio kat.parc. 654 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), članu 26dž Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno- istoriskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br. 056/13, 013/18, 067/19 ,033/26), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i dio kat.parc. 654 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja zatečenih vrijednosti predmetnog prostora, ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice postojećih autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
3. Predvidjeti postavljanje više objekta tradicionalnih gabarita umjesto jednog, koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
4. Studijskim postupkom predvidjeti pozicioniranje objekata na nižim kotama lokacije odnosno na ravnom terenu;
5. Proporcije i međusobne odnose volumena, rješenje krova, odnose puno - prazno na fasadama objekata, planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu (elemente interpretirati, a ne kopirati). Navedeno mora biti zasnovano na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;

Stranica 1 od 4

6. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji (postavljanje kamenih obloga preko betonskih i/ili zidova ozidanih savremenim materijalima), već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mljevenu opeku i slične obrade).
7. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova, koji se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
8. Radi očuvanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom uz maksimalno očuvanje terena i zatečene autohtone vegetacije. Na slobodnim površinama predmetne parcele planirati formiranje koncentracija zelenila u skladu sa karakteristikama prisutnog rastinja na predmetnoj lokaciji.

II

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

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

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/25-4989/5 od 16.04.2025. godine, dostavljenog 25.04.2025. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-398/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i dio kat.parc. 654 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor. Nakon sprovedenog ispitnog postupka broj UP-05-398/2025-3 od 14.10.2025 godine, koji je dostavljen strankama, a na koji se stranka nije izjasnila i nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u jugo-istočnom dijelu katastarske opštine Pobrđe i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.
- Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni naselja. Na lokaciji koju čine kat. parc. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i dio kat.parc. 654

KO Pobrđe površine 7568 m², planiran je indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 1 i spratnost P+2.

- Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao autentične ruralne cjeline.
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM

- Obnovu autentičnih ruralnih cjelina vršiti u skladu sa odgovarajućim studijama zaštite ili konzervatorskim uslovima
- Očuvati prostornu matricu postojećih ruralnih cjelina i puteva koji ih povezuju
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati autentične ruralne cjeline sa ansamblima tradicionalne arhitekture (stambene i pomoćne zgrade, originalni elementi uređenja dvorišta, vrtova i sl.)
- Za ruralne cjeline sa savremenom gradnjom i objektima koji narušavaju njihov izgled izraditi planove sanacije prostora i objekata.
- Obnavljanje istorijskih objekata vršiti po principu cjelovite obnove uključujući i vrijedne elemente enterijera, koristeći tradicionalne materijale i zanate.
- Očuvati, obnoviti i revitalizovati obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta.
- Očuvati naslijeđenu matricu poljoprivrednih parcela na poljima i terasaste površine podzidane suhozidnim međama koristeći tradicionalne tehnike i materijale
- Obnoviti i održavati maslinjake sa naslijeđenim tradicionalnim graditeljskim elementima (ogradnim suhozidima i suhomedama, stazama, mlinovima, i sl.).
- U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i pugušćavanje, koje će se planirati na osnovu studija kulturne baštine ili konzervatorskih smjernica.
- Interpolacije i novu gradnju planirati po uzoru na tradicionalnu arhitekturu i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.
- Obnova i revitalizacija ruralnih cjelina može se vršiti uz prethodno izdate konzervatorske smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije, a za pojedinačne izdvojene objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir gore navedeno, konstatovano je da se urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 661/1, 661/2, 661/3, 662, 663 i dio kat.parc. 654 KO Pobrđe, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje konzervatorskih uslova..

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

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, kao i shodno članu 26dž Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istoriskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br. 056/13, 013/18, 067/19, 033/26), kojim je propisano da do donošenja Menadžment plana i Studija zaštite u skladu sa članom 26b ovog zakona, u zaštićenoj okolini Područja Kotora, urbanističko-tehnički uslovi i građevinske dozvole izdaju se samo u skladu sa rješenjem Uprave kojim se utvrđuje da su projektna dokumentacija, urbanistički parametri i namjena u skladu sa studijama zaštite koje su dio važećih planskih dokumenata, kao i sa važećim mjerama i režimima zaštite kulturnih dobara, odnosno donesenom pojedinačnom procjenom uticaja na baštinu (u daljem tekstu: Pojedinačna procjena).

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta


Dr. Petra Zdravković
direktorica