



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 08-332/23-8516/9

Podgorica, 12.12.2023.godine

„RB HOLDING“ D.O.O.

**TIVAT**  
**Pakovo 9**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-8516/9 od 12.12.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta namjene T1 - hotela, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 52/1, 52/2, 52/5 i dio 52/4 sve KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), Opština Kotor.


**MINISTAR**  
**Janko Odović**



Dostavljeno:

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

# URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 08-332/23-8516/9 Podgorica, 12.12.2023. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „RB HOLDING“ D.O.O. iz Tivta, izdaje:	
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje novog objekta namjene T1 - hotela, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 52/1, 52/2, 52/5 i dio 52/4 sve KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore", br. 95/20), Opština Kotor.	
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	„RB HOLDING“ D.O.O. iz Tivta
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> <b>Katastarska evidencija</b> Prema listu nepokretnosti 756 – izvod, Područna jedinica Kotor, Opština Kotor, evidentirano je: - na katastarskoj parceli 52/4 KO Prčanj I, voćnjak 2.klase, površine 364 m <sup>2</sup>  Prema listu nepokretnosti 799 – prepis, Područna jedinica Kotor, Opština Kotor, evidentirano je: - na katastarskoj parceli 52/1 KO Prčanj I, voćnjak 2.klase, površine 506m <sup>2</sup> - na katastarskoj parceli 52/2 KO Prčanj I, voćnjak 2.klase, površine 600m <sup>2</sup>  Prema listu nepokretnosti 908 – prepis, Područna jedinica Kotor, Opština Kotor, evidentirano je: - na katastarskoj parceli 52/5 KO Prčanj I, voćnjak 2.klase, površine 168m <sup>2</sup>  <b>Plan</b> Prema grafičkom prilogu br.09a5 „Katastarska podloga sa granicom obuhvata GUR- a - Planska jedinica Prčanj“, na predmetnoj lokaciji (katastarske parcele br. 52/1, 52/2, 52/4, 52/5 KO Prčanj I) nisu evidentirani postojeći objekti.	

7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>
	<p>Katastarske parcele br. 52/1, 52/2, 52/4, 52/5 KO Prčanj I, nalaze se u okviru GUR-a /Generalna urbanistička razrada/– Planska jedinica Prčanj, u PUP-u Opštine Kotor, odmak od 0-100 m.</p> <p>Predmetna lokacija prema grafičkom prilogu br.10a5 „Generalno urbanističko rješenje - plan namjene površina - Planska jedinica Prčanj“ je sljedeće namjene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kat.parcela 52/1 KO Prčanj I – <b>turizam</b>, površine 506m<sup>2</sup></li> <li>- kat.parcela 52/2 KO Prčanj I – <b>turizam</b>, površine 600m<sup>2</sup></li> <li>- kat.parcela 52/4 KO Prčanj I - <b>dio turizam, a dio stanovanje</b>; turizam u površini cca 231 m<sup>2</sup>, a stanovanje u površini 133 m<sup>2</sup></li> <li>- kat.parcela 52/5 KO Prčanj I – <b>turizam</b>, površine 168m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja predmetna katastarska parcela se nalazi u Centralnom reonu, u zahvatu Planske cjeline (Zone1), a u okviru Planske jedinice Prčanj I.</p> <p><b>Planska cjelina – Zona 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prirodna i kulturna baština, unaprijeđenje ustanova kulture, afirmacija tradicije;</li> <li>- Zaštita predjela – kroz predviđene cezure i identifikaciju vrijednih ambijentalnih cjelina;</li> <li>- Razvoj kulturnog turizma - kultura kao pokretač razvoja;</li> <li>- Administrativni centar;</li> <li>- Nautički turizam, lokalni pomorski saobraćaj, luka, ribarstvo, marikultura;</li> <li>- Hotelijerstvo 5* - bez veće gradnje novih smještajnih kapaciteta (osim na odabranim lokacijama), već adaptacijom “kapetanskih palata” i sa dokategorizacijom postojećih objekata;</li> <li>- Razvoj društvenih djelatnosti;</li> <li>- Urbana revitalizacija i sanacija – kroz kreiranje novih zelenih površina, javnih pješačko-biciklističkih staza, sanacijom starih oronulih objekata</li> </ul> <p><b>Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR-a</b></p> <p>Urbanističko tehnički uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, izjašnjava se o potrebi sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu u skladu sa Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.</p> <p><b>Površine za turizam</b></p> <p>Planom su predložene lokacije sa turističkom namjenom, odnosno u okviru naselja moguće je realizovati objekte turizma i ugostiteljstva u skladu sa potrebama korisnika prostora. Van naseljskih struktura moguće je realizovati turizam u skladu sa smjernicama ovog plana.</p>

Kada je u pitanju obalni **odmak do 0-100m**, preporuka je da se u naseljima u ovom pojasu što više realizuju objekti turističke namjene, i objekti čija djelatnost je vezana za more.

#### **D1. Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)**

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

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

Unutar ovako definisane turističke zone moguće je:

\* Nova gradnja unutar naselja prema uslovima koje određuju nadležne institucije za UNESCO (Ministarstva, konzervatori) i po sljedeći kriterijumima u odnosu na parcele unutar turističkih zona.

Turizam je pokretač razvoja sa reafirmacijom Kotora kao turističke destinacije sa dugom tradicijom, uz podizanje nivoa kvaliteta i diverzifikaciju turističke ponude. Afirmiše se očuvanje kulturnog naslijeđa i njegova valorizacija u turizmu. Postojeći kapaciteti se rekonstruišu i unaprijeđuju podizanjem kategorizacije, dok se na određenim lokacijama grade novi turistički kapaciteti. Objekti namjenjeni turizmu se mogu graditi na lokacijama za to određenim planom, kao i na lokacijama u okviru površina drugih namjena - mješovite namjene (MN).

Prema Smjernicama za prostor Centralnog reona planski dokumenti DUP Prčanj, UPN Prčanj i LSL Glavati – Prčanj, staviti van snage.

**Primjena u skladu sa planskim postavkama PUP-a i GUR-a.**

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br.24/10 i 33/14).

#### **7.2. Pravila parcelacije**

Katastarske parcele br. 52/1, 52/2, 52/5 i dio 52/4 sve KO Prčanj I nalaze se u okviru GUR-a /Generalna urbanistička razrada/– Planska jedinica Prčanja, u PUP-u Opštine Kotor.

Predmetna lokacija za građenje sastoji se od katastarskih parcela br. br. 52/1, 52/2, 52/5 i dio 52/4 sve KO Prčanj I, čija ukupna površina iznosi 1505 m<sup>2</sup>.

Lokacija se nalazi u odmaku 0-100 m, van cezure.

### **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.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m<sup>2</sup>, a za dvojne objekte 600m<sup>2</sup>. Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600m<sup>2</sup>

Izuzev navedenih modela, omogućava se ukupnjavanje urbanističkih parcela namjene turizam pridruživanjem sa parcelama mješovite namjene i namjene stanovanja manje gustine, a sa ciljem povećanja hotelskih kapaciteta. Novoformirana urbanistička parcela mora imati osnovnu namjenu turizam - T1. U slučaju prenamjene u T1 turizam, indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene, te se ne mogu mjenjati.

### **Plan namjene površina – GUR Kotora**

Predmetni grafički prikaz GUR-a rađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta i predstavlja kategorije detaljnih namjena površina. Ovim Planom urađen je urbani zoning u cilju određivanja detaljnih namjena u centru od lokalnog značaja – Kotora.

### **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.

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 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička 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.

### 7.3. **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

#### **Regulaciona linija**

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

#### **Građevinska linija**

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

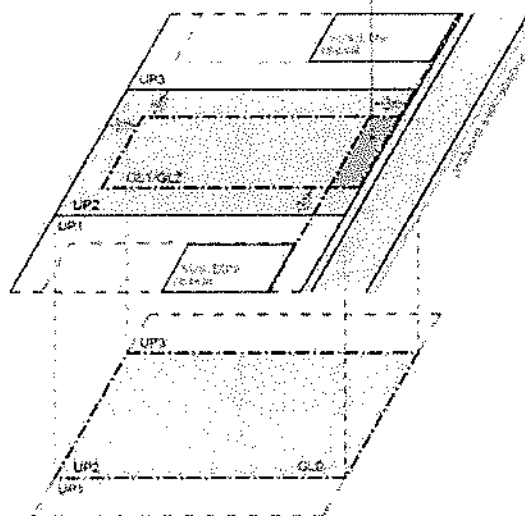
Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

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

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

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

GRAĐEVINSKA linija je određena u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma 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.

Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

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 pristloniti 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

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+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.

**Drugi parametar** predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta.

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.

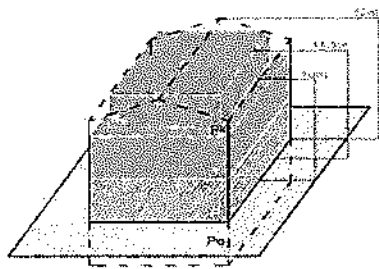
Za spratnost **P+1+PK** maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

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

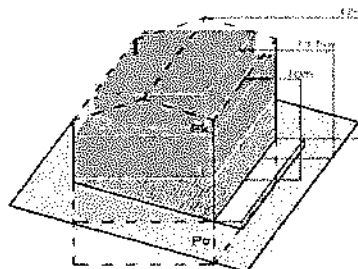
Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

P+1+Pk

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



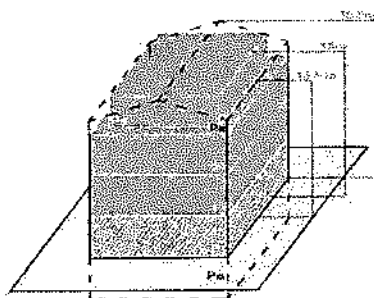
Objekat na terenu nagiba 30°  
Ps - max. 80% etaže ispod



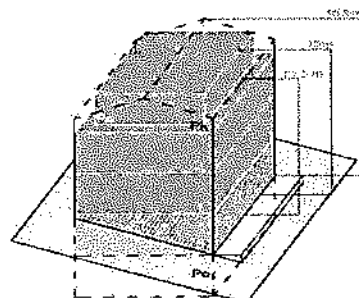


P+2+PK

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



Objekat na terenu nagiba do 30°  
Ps - max. 80% etaže ispod



### Visina etaže

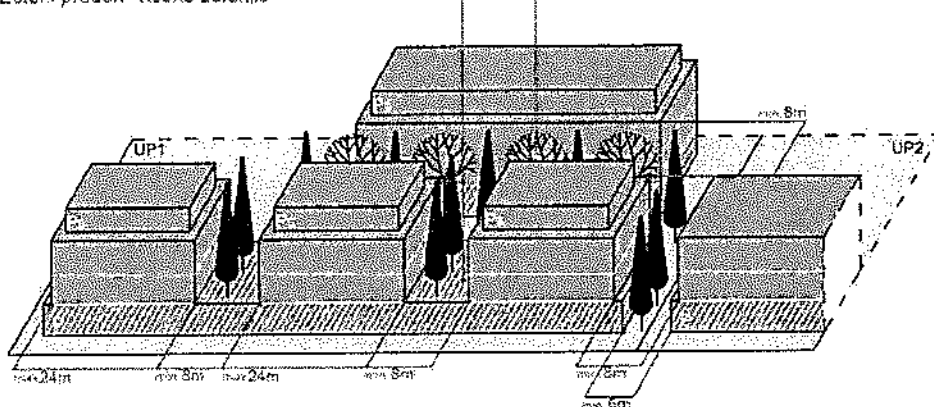
Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:

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

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

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

Zeleni prostori- visoko zelenilo



### Horizontalni gabariti i kaskadna gradnja

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

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

Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni 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 izmknute kaskade.

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

### **PRAVILA I URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI (UTU-I) ZA GRADNJU TURISTIČKIH OBJEKATA**

U PUP-u i GUR-u Kotora prikazane su lokacije sa namjenom turizam. Plan je razvrstao ove turističke lokacije i zone u skladu sa parametrima iskazanim u tabeli "Urbanistički pokazatelji". Pod terminom turizam se podrazumjevaju objekti turizma i ugostiteljstva. Kao relevantni parametri korišćeni su indikatori za turizam iz PPPNOP-a kao plana višeg reda. Odnosno navedeni parametri razmatrani su analizom lokacije, položaja /relevantna mjera zaštite, obalni odmak, cezure/ kao i mogućeg uticaja na strukturu i predio naselja u kome se nalazi ili će se graditi.

Pored navedenih lokacija moguće je realizovati namjenu turizam i u drugim namjenama u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Moguće je povezivanje urbanističkih parcela namjene turizma sa namjenom turizam i sa namjenom stanovanje u svrhu povećanja servisnih kapaciteta.

Takođe, moguće je udruživanje parcela istih namjena. U tom slučaju primjenjuje se kumulativni BRGP i moguća je preraspodjela planiranih sadržaja.

Etaže ispod kote prizemlja namijenjene smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranja, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;

- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;

- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;

- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale;

nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;

- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;

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 skale<sup>1</sup>. 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 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

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

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

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

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

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

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 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  $-3^{\circ}\text{C}$ , a manja od  $18^{\circ}\text{C}$ . Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od  $22^{\circ}\text{C}$ . Srednja godišnja temperatura vazduha je u arealu od oko  $14^{\circ}\text{C}$ , 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  $T_{\text{min}}(8/10)$  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 podataka 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 hlorigisanje, 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 Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

**Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3851/2 od 15.11.2023. 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.

Koncept uređenja podrazumjeva između ostalog i da :

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

- Terasa sa podzidama uraditi u maniru suvozida, od grubo klesanog ili pločastog kamena. - Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina;

- Upotreba auhtonog materijala koji obezbjeđuje uklapanje objekata u prirodno okruženje;

- Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađivanje sa kompozicionim i funkcionalnim rješenjima;“

Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenju principa povezanosti i neprekidnosti.

**Zelenilo hotela i turističkih naselja** treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija, turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju

odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele je:

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

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

Posebne mjere:

Mjere II - *istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu (Dobrota, Ljuta, Orahovac, Dražin vrt, Muo, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Vitoglav)* - Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.

- Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.

- Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definiše se posebno za svaki pojedinačni slučaj.

- Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.



- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije.

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

- Ne dozvoljava se spajanje novih djelova naselja u cjelinu

- Izgradnja novih objekata moguća je proglašavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja

- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa

- Za naselja, djelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte

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

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

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

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

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

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), 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, Br: UP/I-05-1136/2023-3 od 27.11.2023. 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 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata

	<p>za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).</p> <p>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.</p>
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	<p><b>Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore, broj: 02/1-348/23-2461/2 od 15.11.2023. godine godine.</b></p> <p><input type="checkbox"/> 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</p>
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).</p> <p><b>Akt Uprave za vode Crne Gore br. UPI 02-319/23-250/2 od 23.11.2023. godine.</b></p>
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu</b>
	<p><b>Vodosnabdijevanje</b></p> <p>Za projektovani period planira se snabdjevanje opštine Kotor sa lokalnih izvorišta, i Regionalnog vodovoda. Predloženo je povećanje rezervoarskog prostora kao i</p>

formiranje visinskih zona potrošnje kako bi se nadomjestile nedostajuće rezerve. Uz navedeno, neophodno je obezbijediti i dobro stanje postojeće vodovodne mreže, smanjiti gubitke u mreži i racionalizovati potrošnju, nastaviti aktivnosti na razvoju automatskog upravljanja vodovodnim sistemom a sve u cilju efikasnijeg i kvalitetnijeg vodosnabdijevanja.

Kao polazni podatak za određivanje normi potrošnje vode razmatrane su specifična potrošnja vode po stanovniku na dan iz Vodoprivredne osnove Republike Crne Gore.

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

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

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

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

Tabelarni pregled planirane potrošnje vode:

Zona GU R-a	PROJEKCIJE			NORME POTROŠNJE			POTROŠNJA			
	Stanovnici 2030	Turizam	Privreda	Stanovnici	Turizam	Privreda	$Q_{sr/dn}$ (l/s)	$Q_{sr/dn}$ sa gubicima (20%)	$Q_{max/dn}$ (l/s)	$Q_{max/h}$ (l/s)
(Dobrota, Kotor, Škaljari, Muo, Prčanj i Stoliv)	17312	7500	3000	230	450	50	86,88	104,26	156,38	281,49

Za dio centralne regije opštine Kotor (područje Muo, Prčan, Stoliv, Morinj) planira se stavljanje u funkciju postojećih rezervoara i povećanje kapaciteta istih i izgradnja novih rezervoara za gornje visinske zone:

- rezervoar Morinj ( $600 \text{ m}^3$ ),
- rezervoar Stoliv III ( $600 \text{ m}^3$ ) za gornju zonu Stoliva
- povećanje rezervoarskog prostora Stoliv I (na  $1000 \text{ m}^3$ ) za donju zonu
- povećanje rezervoarskog prostora Stoliv II (na  $1000 \text{ m}^3$ ) za donju zonu
- rezervoar Prčanj III ( $600 \text{ m}^3$ ) za gornju zonu Prčnja
- povećanje rezervoarskog prostora Prčanj I (na  $1000 \text{ m}^3$ ) za donju zonu,
- povećanje rezervoarskog prostora Prčanj II (na  $1000 \text{ m}^3$ ) za donju zonu
- povećanje rezervoarskog prostora Muo (na  $1000 \text{ m}^3$ )

	<p><b>Odvođenje otpadnih voda</b></p> <p>Primarni sistem kanalizacione mreže se sastoji od dva kraka: istočni za područje Škaljari – Dobrota – Orahovac i južni krak iz pravca Muo - Markov rt - Stoliv sa prepumpnim stanicama za potiskivanje otpadne vode. Planirano je da se potisnim podvodnim cjevovodom otpadne vode iz Risna i Perasta povežu na primarni kolektor u Stolivu i dalje zajednički distribuiraju do PS Pelužica. Kako južni tako i istočnim krakom sakupljene vode se dovode na PS Pelužica, odakle se otpadna voda sistemom Kotor – Trašte transportuje u otvoreno more. Prije upuštanja u more otpadne vode se prečišćavaju na centralnom postrojenju na lokalitetu u Đuraševićima. Na isto postrojenje se transportuju otpadne vode iz Kotora i Tivta. Trasa obalnog kolektora je smještena u trup postojeće obalne saobraćajnice. Naselja koja trenutno nijesu priključena na glavni kanalizacioni sistem uz obalu Kotorskog i Risanskog zaliva planirana su da se povežu na isti produžetkom primarnog kolektora uz obalu i izgradnjom sekundarnih kolektora kroz naselja. Za dio naselja koji nije moguće povezati na centralno postrojenje, odvođenje otpadnih voda će biti riješeno izgradnjom lokalnih postrojenja za tretman otpadnih voda.</p> <p>Transforni sistem se sastoji od kombinacije potisnih i gravitacionih dionica za prenos otpadnih voda uz obalni put između Stoliva i Prčanj tj. do mjesta priključenja na postojeću kanalizacionu mrežu.</p> <p>Kanalizaciona mreža se gradi u Dobroti, Prčnju i ostalim područjima fazno. Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.</p> <p><b>Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Kotor, broj 6135 od 26.11.2023. godine.</b></p>
17.3.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (jedan od preduslova)</p> <p>Izuzetno, u starim gradskim (urbanim) i ambijentalnim (ruralnim) jezgrima može se obezbijediti samo pješački pristup.</p> <p>Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p><b>Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I Br: 1606-341/23-2823 od 15.11.2023. godine.</b></p>
17.4	<p><b>Površine za skladištenje otpada</b></p> <p>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.</p>

	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	<p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)</li> <li>-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)</li> <li>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15)</li> <li>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15)</li> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)</li> </ul> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul> <p>Pribaviti potvrdu postojanja katastra elektronsko-komunikacione infrastrukture, odnosno elektronskih komunikacionih instalacija na datoj lokaciji od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.</p>
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p><b>Geološka građa</b> 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 (mastiht) i foraminiferski krečnjaci gornjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.</p>

### **Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave**

Ovi procesi se aktiviraju kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području je uočen čitav niz takvih procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija. Erozija je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozija se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, marinsku eroziju, glacijalnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom.

Generalno gledano, na teritoriji opštine su definisane zone umjerene i jake erozije, kao i zone plavljenja. Zone umjerene erozije zastupljene su u planinskom zaleđu: u području Krivošija i Ledenica i Gornjeg Grblja, a zone jake erozije u brdskom zaljeđu Risna i Morinja i u manjem obimu u brdskom pojasu Grbaljskog polja. Ovdje se uglavno radi o fluvijalnoj i eolskoj eroziji. Područje podložno plavljenju je jedina veća ravnica opštine – Grbaljsko i Mrčevo polje, koja je ujedno ispresjecana brojnim povremenim i stalnim vodotokovima.

### **Hidrološke karakteristike**

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

Do sada izvedena opsežna geološka i hidrogeološka istraživanja rezultirala su saznanjima o kretanju podzemni voda u ovom području. Takođe je utvrđeno da u sušnom period godine, pri niskim pijeziometarskim 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 („vruļje“), od kojih su najznačajniji Sopot kod Risna i Gurdić kod zidina Starog Kotora. Uz njih od značajnih hidrogeoloških pojava treba napomenuti vrela: Škurde u Kotoru, Ljute kod Orahovca, Risansku spilju i Morinjske izvore.

### **Površinske vode**

Crnogorsko primorje generalno, pa i prostor opštine Kotor, reljefno predstavlja uzan prostor siromašan površinskim vodama – tekućim i stajaćim . Osnovni razlog

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

#### **Bujični kanali**

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

#### **Pedološke karakteristike**

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

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

#### **Pogodnost za urbanizaciju**

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

- Nagib terena;
- Dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode;

	<p>- Stabilnost terena; - Nosivost terena; - Seizmičnost.</p> <p>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.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>	
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	52/1, 52/2, 52/5 i dio 52/4 KO Prčanj I
	Namjena	turizam
	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	1505 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	<50%
	Maksimalni indeks izgrađenosti	<2
	Ukupna Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/
	Spratnost	P+2+Pk
	Prirodne površine/ozelenjenost	>20%
	<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>	
	<p>Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);</li> <li>➤ Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);</li> </ul>	



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

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

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

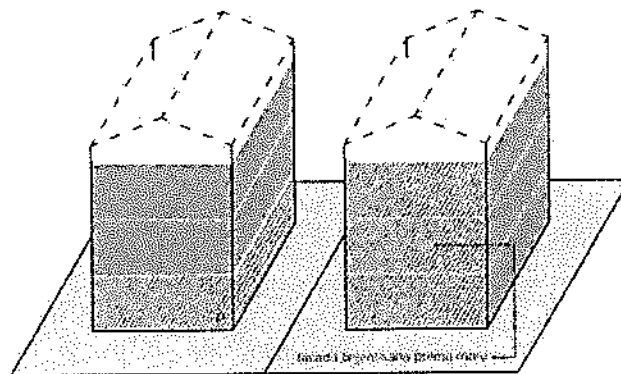
**Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:**

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

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

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

min. 30% fasade mora biti obložena prirodnim kamenom



## Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

### Energetska efikasnost

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente 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 osvjetljavanje 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 osvjetljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni 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 - neobradivo zemljište, kosi tereni, mjesta odlaganja šljake ili nekog drugog otpada, močvare što je u skladu sa principima održivog razvoja.









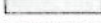
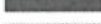





### **Savremene tehnologije - Solarni krovovi**

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotora 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).



	<b>DOSTAVLJENO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direkciji za inspekcijski nadzor</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	Branka Petrović <i>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
	<b>MINISTAR</b> <b>Janko Odović</b>  <i>Janko Odović</i>	
	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Kopija plana od 17.11.2023 godine i Listovi nepokretnosti od 16.11.2023. godine, izdati od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3851/2 od 15.11.2023. godine</li> </ul> </li> <li>- Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I Br: 1606-341/23-2823 od 15.11.2023. godine</li> <li>- Akt Uprave za vode Crne Gore br. UPI 02-319/23-250/2 od 23.11.2023. god.</li> <li>- Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore, broj: 02/1-348/23-2461/2 od 15.11.2023. godine</li> <li>- Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Kotor, broj 6135 od 26.11.2023.god.</li> <li>- Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Br: UP/I-05-1136/2023-3 od 27.11.2023. godine</li> </ul>	







-  POVRŠINE ZA STANOVANJE
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
-  POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
-  POVRŠINE CENTRALNIH DJELATNOSTI
-  POVRŠINE OSTALE INFRASTRUKTURE
-  POVRŠINE ZA GROBLJA
-  KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  POVRŠINE KOPNENIH VODA
-  POVRŠINE ZA POLJOPRIVREDU (voćnjaci i maslinjaci)
-  POVRŠINE PEJZAŽNOG UREĐENJA
-  ŠUMSKE POVRŠINE
-  RUŠEVINA
-  MORSKO DOBRO



**ARHEOLOŠKA BAŠTINA**

-  ARHEOLOŠKO PODRUČJE
-  ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET

**KULTURNO-ISTORIJSKA BAŠTINA**

-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  CIVILNA GRADJEVINA
-  SAKRALNA GRADJEVINA
-  AMBIJENTALNA CJELINA

Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Rukovodilac izrade plana odgovorni planer  
„SLCG“ br. B2/18 Odluka broj 07 6081  
Cav Dolt Arch, Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije

URBANIZAM

Prilog

GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE  
POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA ZA  
DIO PLANSKE CJELINE PRČANJ

Otvardilac:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA CRNE GORE  
IV Politarske brigade 12, 81000 Podgorica, Crna Gora

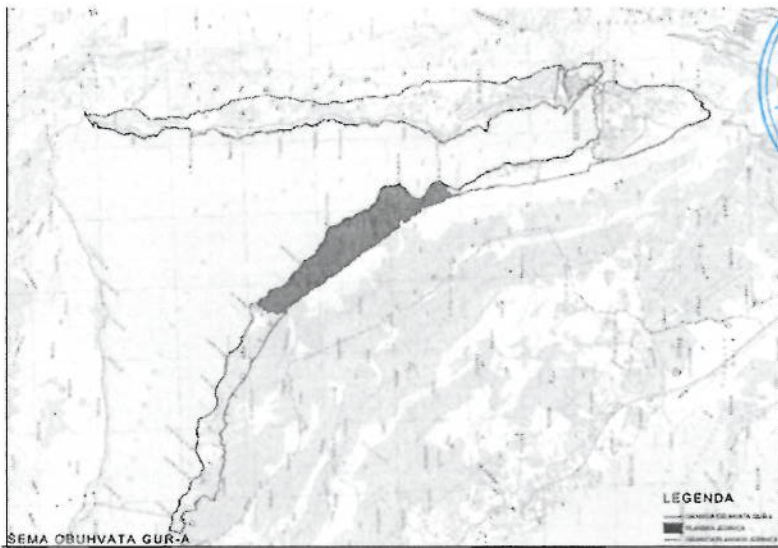
PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN  
OPŠTINE KOTOR

„Sl. list CG“ br. 95/2020 od 17.09.2020  
Odluka o donošenju br. 07-4012 od 13.08.2020

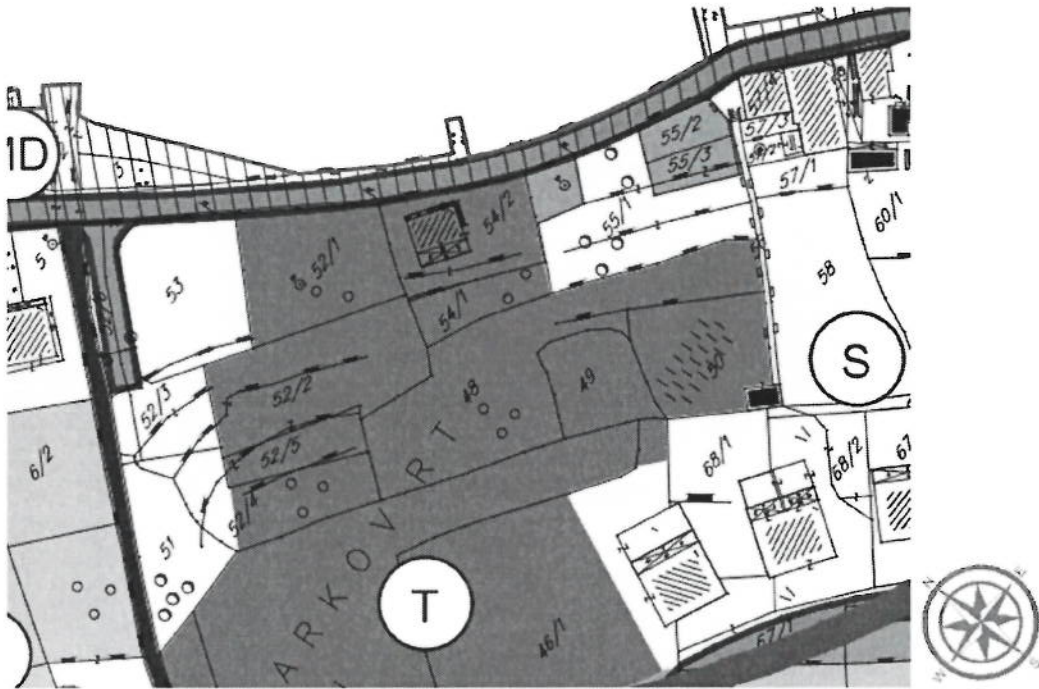
Razmjera: **1: 1000** Broj priloga: **09 b5**



- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- ▨ POVRŠINA MORSKOG DOBRA



Naručilac:  <b>VLADA CRNE GORE</b>	Održivač: <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>IV Prstenaše brigaže 13 81001 Podgorica, Crna Gora</small>
Projekat/izdatelj: izrade plana odgovornosti planiranih „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj 07-6081 <b>Čav.Đolt Arch. Mladen Krekić</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Ova planska dokumentacija je: <b>URBANIZAM</b>	
Prilog: <b>KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM OBUHVATA GUR-a PLANSKA JEDINICA PRČANJ</b>	„Sl. list CG“ br. 56/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera <b>1:5000</b> Broj priloga <b>09a5</b>

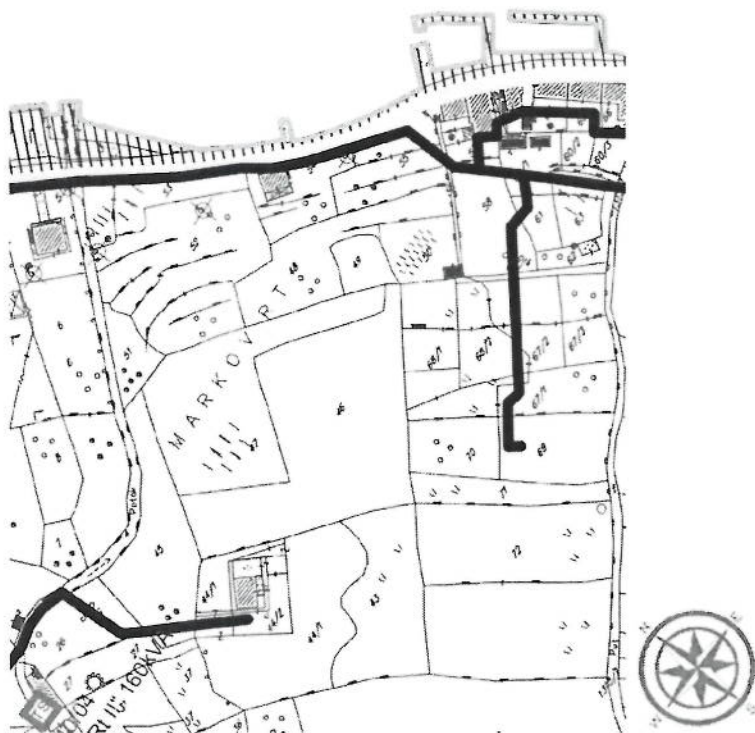


- ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-om
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- CEZURA STROGO
- PLOŠTINE ZA STANOVANJE
- PLOŠTINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- PLOŠTINE ZA TURIZAM
- PLOŠTINE MJEŠOVITE NAMJENE
- ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
- PLOŠTINE ZA KULTURU
- PLOŠTINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- PLOŠTINE ZA SPORT I REKREACIJU
- PLOŠTINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- PLOŠTINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- POLJOPRIVREDNE PLOŠTINE
- PLOŠTINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- PLOŠTINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- PLOŠTINE ZA GROBLJA
- PLOŠTINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- PLOŠTINE KOPNENIH VODA
- PLOŠTINA MORSKOG DOBRA
- LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- PARKING
- GARAJA
- PLOVNI PUT
- MEĐUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- MARINA
- SIDRIŠTE
- KRUIZER TERMINAL
- SVJETIONIK
- GRANIČNI POMORSKI PŘELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKE POSTE I UZGAJALIŠTA



- OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG**
1. IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMJENITI
  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 PRIORITY LEGALIZACIJE I SANACIJE
  8. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITY LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE BEZ ADAPTACIJE
  9. USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA

 <b>VLADA CRNE GORE</b> Republički urede prostornog planiranja St. CGŠ br. 62/15, Odluka br. 07/608* <b>Čav Dot. Arch Mladen Krekić</b> (No. prijava: 016-000000000)	<b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> U Prokuratorske brigade 13, 81000 Podgorica, Crna Gora
<b>URBANIZAM</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Pregled <b>GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN NAMENE PLOŠTINA - PLANSKA JEDINICA PRČANJ</b>	"St. br. CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o planiranju br. 07/4212 od 13.06.2020. Skala: <b>1:2500</b> Broj plana: <b>10a5</b>



### LEGENDA

- ..... GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA TS
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 110kV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35kV



#### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

##### VODOSNABDEVANJE:

- Postojeći vodovod
- Postojeći vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
- Postojeći rezervoar
- Postojeća crpna stanica

##### FEKALNA KANALIZACIJA:

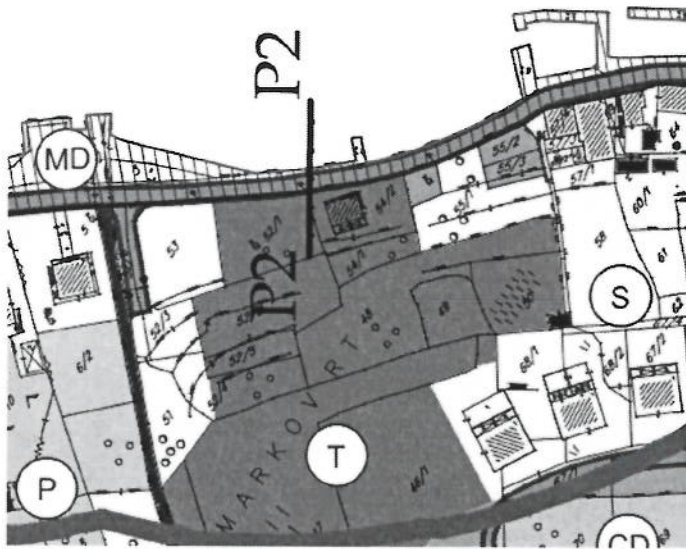
- Postojeći kanalizacioni vod
- Postojeća crpna stanica
- Postojeće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda

#### ELEKTRONSKA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

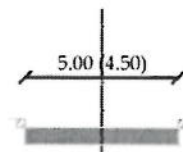
- TK podzemni vod

 <b>VLADA CRNE GORE</b>	<b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>U Podgorici, bulevar 19. Avgusta 1944. godine</small>
<small>Republički zavod za urbanističko-prostorni planiranje          RI-CG, br. 40-16, Omladina, broj 07-6036-1          Čav. Dott. Arch. Mladen Krekić          Ured planiranja i razvoja opštine</small> <b>URBANIZAM</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN          OPŠTINE KOTOR</b>
<small>Prilog</small> <b>POSTOJEĆE STANJE MREŽA I OBLJEKATA          TEHNIČKE INFRASTRUKTURE          PLANSKA JEDINICA PRČANJ</b>	<small>U skladu sa Zakonom br. 56/2023 od 17.09.2023.          Odlukom o donošenju br. 07-44/12 od 13.04.2019.</small> Mjerilo: <b>1:5000</b> Broj arhivske: <b>9c5</b>





PRESJEK P2-P2

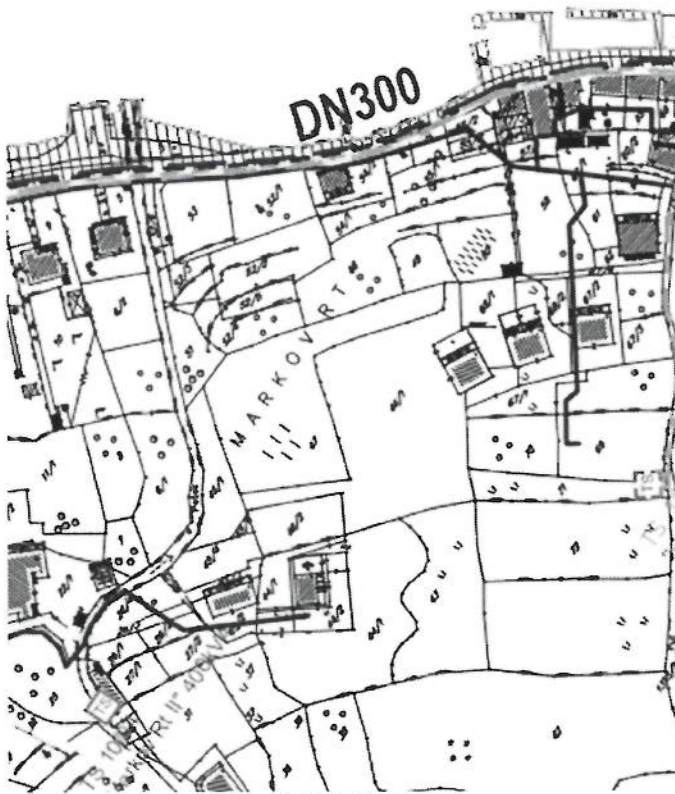


LEGENDA

- ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
  - GRANICA MORSKOG DOBRA
  - OBALNA LINJA
  - GRANICA PLANSKIH JEDINICA
  - DEZURA STROGO
  - POVRŠINE ZA STANOVANJE
  - POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
  - POVRŠINE ZA TURIZAM
  - POVRŠINE MJEŠOVIKITE NAMJENE
  - ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
  - POVRŠINE ZA KULTURU
  - POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
  - POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
  - POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
  - POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
  - POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
  - POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
  - POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
  - POVRŠINE ZA GROBLJA
  - POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
  - POVRŠINE KOPNENIH VODA
  - POVRŠINA MORSKOG DOBRA
  - LOKACIJA ZA MARKULTURU
  - PARKING
  - GARAJA
  - PLOVNI PUT
  - MEĐUNARODNA LUKA
  - LOKALNA LUKA
  - MARINA
  - SIDRIŠTE
  - KRUIZER TERMINAL
  - SVJETLOK
  - GRANICNI POMORSKI PRELAZ
  - STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
  - JAVNI MORSKI TRANSPORT
  - RIBARSKE POSTE I UZGAJALIŠTA
  - ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
- OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINJE PO PPPNOPCG**
- 1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMJENITI
  - 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 PRIORITY LEGALIZACIJE I SANACIJE
  - 8 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITY LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
  - 9 BEZ ADAPTACIJE
  - 10 USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA



 <b>VLADA CRNE GORE</b>	<b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>Ulica Matije Gupca 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora</small>
<small>Plukovništvo iz oblasti planiranja i prostornog uređenja</small> <small>SS, CG* br. 62/18 (Službeni glasnik) 07. 06. 2018</small> <b>Čav Dot Arh Mladen Krekić</b> <small>Ulozi planirani: osušenostanje</small>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
<b>URBANIZAM</b>	
<small>Prilog</small> <b>GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN MREŽA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE PLANSKA JEDINICA PRČANJ</b>	<small>Sl. listi CG* br. 95/2020 od 17. 09. 2020</small> <small>Odluke o donošenju: br. 07-4/12 od 15. 03. 2020</small> <b>razmjera 1:2500</b> <b>broj priloga 10b5</b>



**LEGENDA**

- ..... GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA TS
- PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA TS
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 110kV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35kV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 35kV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10kV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 10kV

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

**VODOSNABDEVANJE:**

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

**FEKALNA KANALIZACIJA:**

- Postojeći kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod-pots
- Postojeća crpna stanica
- Planirana crpna stanica
- Postojeće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
- Planirana postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda

**ELEKTRONSKA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

- TK podzemni vod
- TK planirani podzemni vod



<p>Ministvo:</p>  <p><b>VLADA CRNE GORE</b></p>	<p>Ministvo:</p> <p><b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b></p> <p><small>17 Fratarske brigade 18, 81000 Podgorica, Crna Gora</small></p>
<p>Planovodilac (zadele plana-odgovorni inženjer):</p> <p>ŠLJ.G. br. 82/18 Odluka broj: 07.606/1</p> <p><b>Čav. Doft. Arch. Mladen Krečić</b></p>	<p><b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b></p>
<p>Ime planske dokumentacije:</p> <p><b>URBANIZAM</b></p>	
<p>Prilog:</p> <p><b>PLAN MREŽA I OBLJEKATA TEHNIČKE INFRASTRUKTURE PLANSKA JEDINICA PRČANJ</b></p>	<p>"Sl. list CG" br. 06/2020 od 11.09.2020</p> <p>Odluka o donošenju: br. 07-40/12 od 14.08.2020</p> <p>Skaliranje: <b>1:2500</b> Broj priloga: <b>10c5</b></p>



## POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE -PU

### POVRŠINE JAVNE NAMJENE

- Park
- Zone rekreacije
- Park-suma
- Uređenje obala
- Zelenilo uz saobraćajnice
- Skver
- Trg
- Pješačka ulica


### POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

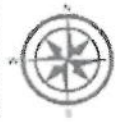
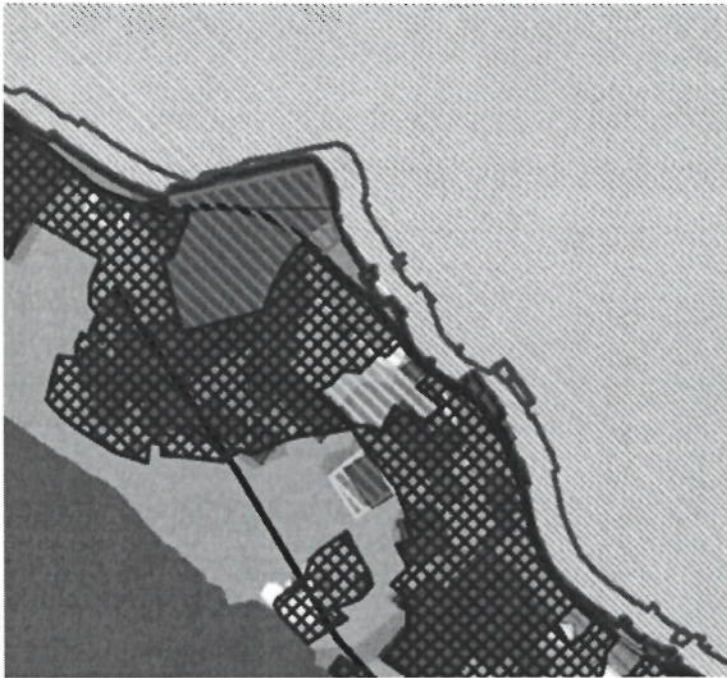
- Zelenilo stambenih objekata i blokova
- Zelenilo individualnih stambenih objekata
- Zelenilo administrativnih objekata
- Zelenilo poslovnih objekata
- Zelenilo vjerskih objekata
- Sportsko rekreativne površine
- Zelenilo objekata prosvete
- Zelenilo objekata zdravstva
- Zelenilo za turizam (Hoteli)
- Zelenilo turističkih naselja
- Zelenilo oko objekata nautičkog turizma

### POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

- Zaštitni pojasevi
- Groblje
- Zelenilo infrastrukture



<p>Naručilac:</p>  <p>VLADA CRNE GORE</p>	<p>Organizator:</p> <p>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</p> <p><small>17. Oktobar 2020</small></p>
<p>Rukovodilac izrade plana i odgovorni planer:</p> <p>SLGG" br. 82/18 Odluka broj. 07-0001</p> <p>Cav. Dott. Arch. Mladen Krekić</p> <p>Do planske dokumentacije:</p> <p>URBANIZAM</p>	<p>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</p>
<p>Prilog:</p> <p>GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA - PLANSKA JEDINICA PRČANJ</p>	<p>"Sl. list CG" br. 95/2020 od 17.09.2020 Odluka o donošenju br. 07-4012 od 13.08.2020.</p> <p>Skala: 1:2500 Broj priloga: 10d5</p>




### LEGENDA

- GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA UGOBLJAVANJE
- POVRŠINE ZA OBRADU, SAKLADU I SPLADOTIŠNE OTRADE
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONKESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POJTOVNEĆA MREŽNA STRUKTURA



### MJERE - LEGENDA

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

Naručilac:  <b>VLADA CRNE GORE</b>	Izradilac: <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>14 Postovske ulice, 81000 Budva, Crna Gora</small>
Rutovodilac projekta: glavni odgovorni inženjer NIČIĆ Br. 40116, Cetina ul. broj 07-61061 <b>Čav Dolt Arch - Mladen Krekić</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Tip planske dokumentacije: <b>URBANIZAM</b>	
P. broj: Područje Kotora - mjere zaštite - prekop sa planiranim podzemnim priključcima	B. broj: 007/ br. 55/2020 od 17.08.2020 Odluka o izmjenama: br. 074012 od 13.09.2020 Razmjera: <b>1:25000</b> Baza ul. broj: <b>08b1</b>

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-2316/23

Datum: 17.11.2023.



Katastarska opština: PRČANJ I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcele: 52/1, 52/2, 52/4, 52/5

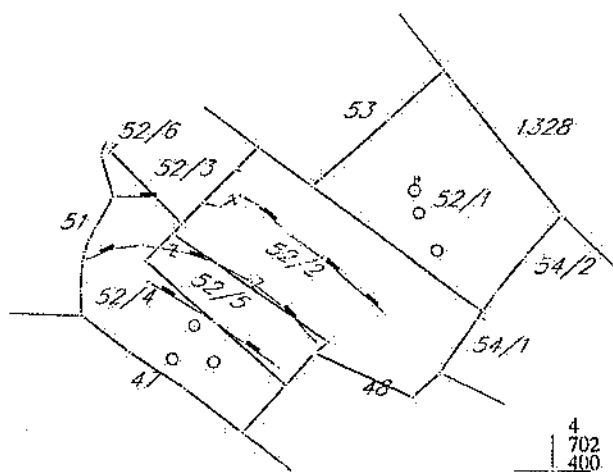
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4  
702  
500  
008  
095  
9

4  
702  
500  
006  
095  
9



4  
702  
400  
008  
095  
9

4  
702  
400  
006  
095  
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

\_\_\_\_\_

Ovjerava  
Službeno lice:



9500000337



106-919-12383/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-12383/2023

Datum: 16.11.2023.

KO: PRČANJ I

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

## LIST NEPOKRETNOSTI 908 - PREPIS

## Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Strica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilod
52	5		10 40	20/09/2017	MARKOV RT	Voćnjak 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		168	5.59
								168	5.59

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002746093	DOO RB HOLDING TIVAT PAKOVO 9 Tivat	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Ovlašćeno lice:

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-12382/2023

Datum: 16.11.2023.

KO: PRČANJ I

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

LIST NEPOKRETNOSTI 756 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilod
52	4		10 4 0	20/09/2017	MARKOV RT	Vočnjak 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		364	12,12
								364	12,12

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Olim prava
000002746093	DOO RB HOLDING TIVAT PAKOVO 9 Tivat		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Ovlašćeno lice:

Miletić Veselin

MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik



9500000337



106-919-12381/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-12381/2023

Datum: 16.11.2023.

KO: PRČANI I

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

## LIST NEPOKRETNOSTI 799 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Priloh
52	1		10 4 0	20/09/2017	MARKOV RT	Vočnjak 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		506	16.85
52	2		10 4 0	20/09/2017	MARKOV RT	Vočnjak 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		600	19.98
								1106	36.83

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
000002746093	DOO RB HOLDING TIVAT PAKOVO 9 Tivat		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Ovlašćeno lice:

MILETIĆ VBSSELIN, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 16.11.2023. 10:46:58

1 / 1





Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

20.11.2023

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-3851/2

Org. od.	15.11.2023	15.11.2023
08-332/23-8516/2		
Podgorica, 15.11.2023. godine		

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

Podgorica  
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

**VEZA:** 03-D-3851/1 od 10.11.2023. godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 08-332/23-8516/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 52/1, 52/2, 52/4, 52/5 KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, Opština Kotor, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova „RB HOLDING“ d. o. o. iz Tivta, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m<sup>2</sup> (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dokumentaciju nije moguće utvrditi ukupnu korisnu površinu predmetnog objekta – hotela.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirana korisna površina predmetnog objekta veća od 1000 m<sup>2</sup>, onda je nepohodno da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.

Ukoliko planirana ukupna korisna površina predmetnog objekta – hotela iznosi manje od 1000 m<sup>2</sup> to nije potrebno sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić  
DIREKTOR

AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE

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



AGENCIJA ZA  
ZAŠTITU ŽIVOTNE  
SREDINE  
CRNE GORE

Primaljeno: 23.11.2023				
Org. št.	Red. št. zbir.	Redni broj	Prilog	Prilagodnost
08	332/23	8516/5		



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

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

UP/I Br: 1606-341/23-2823

Kotor, 15.11.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor na osnovu člana 8. Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG- opštinski propisi" br. 14/10, 003/15, 039/17, 029/20), čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Sl. list CG"- opštinski propisi 060/22) i PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“, broj 95/20), a rješavajući po zahtjevu Ministarstva 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 novog objekta namjene T1 - hotela, na lokaciji koju čine kat. parc br. 52/1, 52/2, 52/5 i dio 52/4 sve KO Prčanj I u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskršnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
  - Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
  - Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
  - Fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
  - Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
  - Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
  - Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
  - Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);

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

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

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

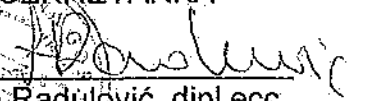
### Obrazloženje


Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/23-2823 od 09.11.2023. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta namjene T1 - hotela, na lokaciji koju čine kat. parc. br. 52/1, 52/2, 52/5 i dio 52/4 sve KO Prčanj I u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG" br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 08-332/23-8516/9 od 07.11.2023. 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.

SEKRETARKA  
  
Suzana Radulović, dipl.ecc.



Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi

Plisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Priloga: 08-332/23-8516/4				
Opis jed.	Opis objekta	Područje	Priloga	Vrijednost

CRNA GORA  
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj: 02/1-348/23-2461/2  
Podgorica,

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
Gospodin Janko Odović, ministar

**Predmet:** Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na kat. parcelama br. 52/1, 52/2, 52/4 i 52/5 KO Prčanj I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor

**Veza:** Vaš dopis broj 08-332/23-8516/4 od 07.11.2023. godine

Poštovana gospodine Odović,

Dopisom broj 08-332/23-8516/4 od 07.11.2023. godine (zavedenim u Agenciji za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 02/1-348/23-2461/1 od 09.11.2023. godine), obratili ste se Agenciji po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za potrebe izgradnje novog objekta na kat. parcelama 52/1, 52/2, 52/4 i 52/5 KO Prčanj I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor.

Predmetno područje zahvata katastarske opštine Prčanj I se nalazi u zoni ograničenja postavljanja/izgradnje vazduhoplovnih prepreka za Aerodrom Tivat međutim, uzimajući u obzir orografiju terena sa sjevero-istočne strane poletno sletne staze Aerodroma Tivat, za sve objekte koji se nalaze na nižim izohipsama brda Vrmac, tj. ne predstavljaju kritične vazduhoplovne prepreke, nije neophodno sprovesti analizu uticaja na operacije vazduhoplova na Aerodromu Tivat.

S tim u vezi, obavještavamo Vas da iz domena vazdušnog saobraćaja nije potrebno definisati uslove koji bi bili sastavni dio konačnih UT uslova za potrebe izgradnje novog objekta na kat. parcelama 52/1, 52/2, 52/4 i 52/5 KO Prčanj I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor.

S poštovanjem,

V.D. Direktora  
Mileta Nikolic

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Ulica Berta Tomića  
Zemljopisna i avio-odjeljenje  
21000 Prčanj, Crna Gora  
www.civna.gov.me

Telefon: 020 920 005, 020  
Fax: 020 920 005, 020  
E-mail: civna@cg.me



# "VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

poštanski fak 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 (HIB) 535-5260-13 (Prva banka)  
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
CRNA GORA

U Kotoru, 16. 11. 23  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Broj: 0835  
25-11.2023.  
08-332/23-8516/I

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 08-332/23-8516/5 od 07.11.2023.god.  
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 5869 od 09.11.2023. godine).

Poštovani,

Na Vaš zahtjev, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, dostavljamo Vam uslove neophodne za izradu tehničke dokumentacije.

Zainteresovano lice: "RB HOLDING" doo Tivat

Prilog: Projektno – tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i  
ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora

Šef službe za razvoj,  
projektovanje i investicije

Dragić Velemir

Izvršni Direktor

M.P.

Marković Đuro

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Crna Gora;
- Arhiva;



# “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: 6135A

Kotor: 26.11.23

Na osnovu priloženog nacрта urbanističko – tehničkih uslova br: 08-332/23-8516/5 od 07.11.2023.god. (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 5869 od 09.11.2023. god.) izdat od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta namjene T1-hotela, na lokaciji koju čine kat.parc. 52/1, 52/2, 52/5 i dio 52/4 sve KO Prčanj I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sistat“), broj 95/20, izdaju se:

Sistat, broj 95/20, izdaju se:  
urbanizma i državne imovine

## PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

Primijeno:	Red. broj	Prilozi	Urednost

### VODOVOD

1. Minimalni pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 4 bara.
2. Postojeći distributivni vodovodni cjevovod je dotrajao pa je potrebno isti zamjeniti na kat.parc. 52/1 i na isti predvidjeti mjesto priključenja.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na predmetnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
4. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
5. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
6. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
7. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
8. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
9. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

### KANALIZACIJA

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



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

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

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

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

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

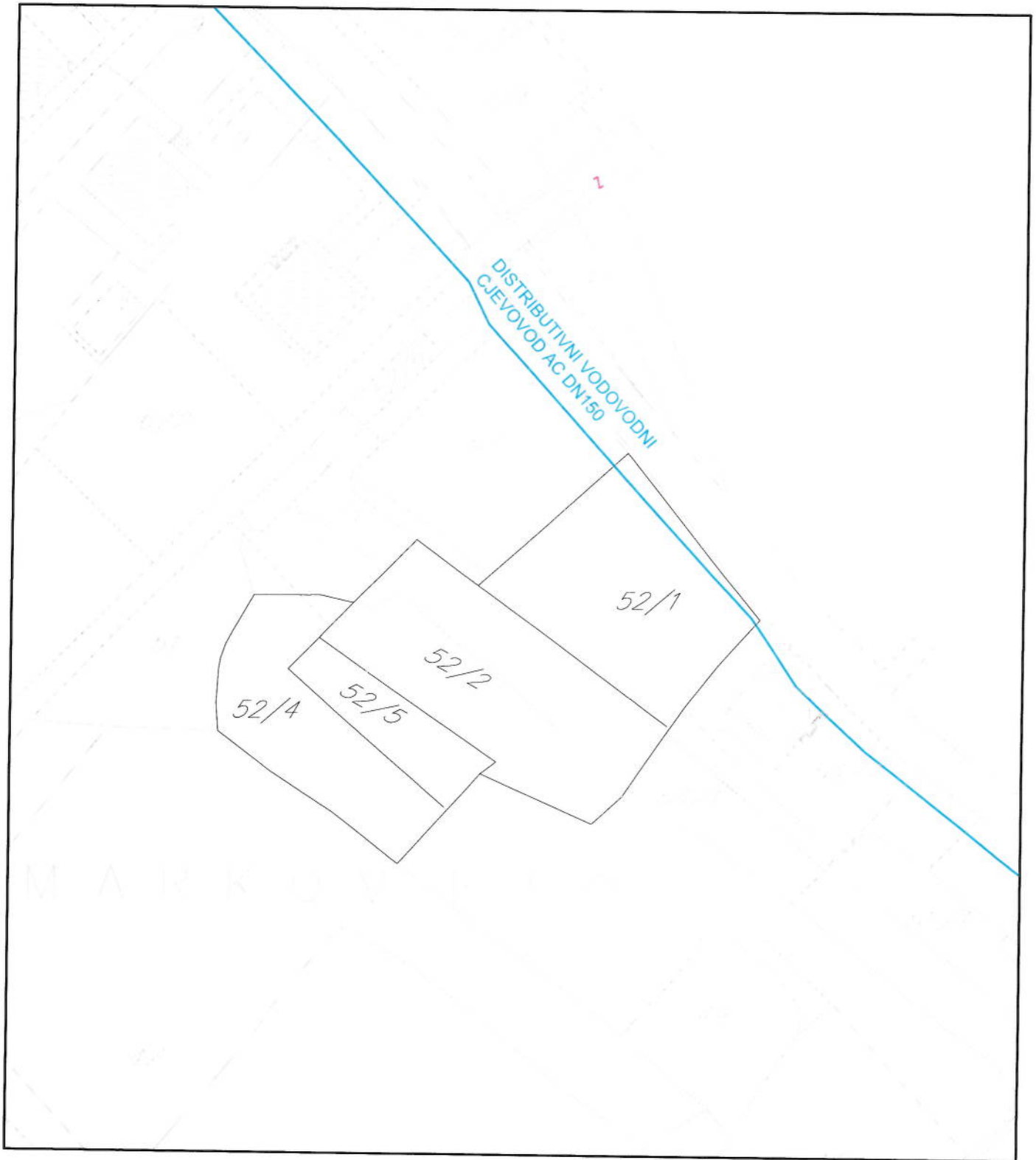
javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

11. Predviđena je izgradnja kanalizacionog sistema na priobalnom putu pa se preporučuje da interna instalacija prilagodi za što jednostavnije priključenje na javni sistem, kada isti bude izgrađen.
12. 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.
13. 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

14. 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.
15. 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.
16. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
17. Projektne tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Inženjer za mapiranje i  
ažuriranje GIS-a

Čavot Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje  
i investicije

Dragić Velemir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Arhivi





Crna Gora  
Uprava za vode

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine

Adresa: Bulevar Revolucije br.24,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 224 593  
fax: +382 20 224 594  
www.upravazavode.gov.me

08-332/23-8516/6				
Opština	Opština	Opština	Opština	Opština

Br: UPI 02-319/23-250/2

23.11.2023.

Za: **Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**

**Predmet: Odgovor na Vaš zahtjev br. 08-332/23-8516/6 od 07.11.2023. godine**

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se dopisom, br. 08-332/23-8516/6 od 07.11.2023. godine, a u vezi zahtjeva „RB HOLDING“ D.O.O. iz Tivta, radi izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta - hotela T1, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 52/1, 52/2, 52/4, 52/5 KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, opština Kotor, koji će biti dio konačnih urbanističko – tehničkih uslova izdatih od strane Vašeg ministarstva.

Uz navedeni zahtjev dostavljen je Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta namjene T1 hotela, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 52/1, 52/2, 52/4, 52/5 KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), Opština Kotor.

Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07, „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18) propisuje obavezu Investitora da, radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, pribavi vodne uslove.

U vezi sa prethodno navedenim ističemo da shodno odredbama čl. 115 stav 1 tačka 26 i 27, a sve u vezi sa članom 116 stav 2 tačka 3 Zakona o vodama, za ovu vrstu radova vodne uslove za izradu tehničke dokumentacije propisuje nadležni organ lokalne uprave u skladu sa članom 117 stav 2 istog zakona.

Međutim, u ovoj predmetnoj stvari u cilju obezbjeđenja uslova sa aspekta zaštite voda priobalnog mora od zagađivanja s kopna, Investitor je u obavezi da za izgradnju ove vrste objekta ne smije ni u kom slučaju negativno da utiče na ekološki status voda i stanje životne sredine, kao i da za sve planirane aktivnosti mora predvidjeti adekvatno tehničko rješenje u cilju zaštite sprječavanja eventualnog zagađenja priobalnog mora s kopna, kao i da predmetne radove sprovede u skladu sa važećom legislativom i reaguje promptno u slučaju eventualnog akcidenta.

Za sve dodatno stojimo Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,

Dostavljeno: Naslovu;  
a/a.

Vesna Bajović  
DIREKTORICA



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Ministarstva prostornog  
planiranja i državnih  
imovina

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,  
85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 325 833

e-mail: spomenici@t-com.me

Br: UP-05-1136/2023-3

Prisiljenost	07.12.2023
Or	
08-333/23-8516/8	27. novembar 2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 03-333/23-8516/8 od 07.11.2023. godine, dostavljenog 10.11.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1136/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta namjene T1 – hotela na lokaciji koju čine kat.parc. 52/1, 52/2, 52/4, 52/5 KO Prčanj I, u zahvatu PUP-a 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), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

## RJEŠENJE

**o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta T1 – hotela na lokaciji koju čine kat.parc. 52/1, 52/2, 52/4, 52/5 KO Prčanj I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor**

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istrijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti unikatnog prostora polja sa slatkovodnim izvorima i mlinovima u Morinju i istorijskog dijela naselja Dobrota. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Na većem dijelu predmetne lokacije koji se nalazi u zoni mjera kultivisanih obradivih imanja u okviru istorijskih naselja (dio kat.parc. 52/2, kat. parc. 52/4 i 52/5) predvidjeti očuvanje obradivih površina i zaustaviti dalji proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.
3. Novu gradnju moguće je planirati na dijelu lokacije bliže obalnom putu (kat. parc. 52/1 i 52/2). Predvidjeti postavljanje više objekata tradicionalnih gabarita;
4. **Nije moguće iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne, zasnovane na usklađivanju planiranih objekata sa gore navedenim uslovima ovog akta;**
5. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji, već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju (pr. natur beton kao završna obrada fasade ili fasada malterisana malterom koji sadrži mješevenu opeku i slične obrade).
6. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (pastelne boje, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
7. U okviru uređenja terena, predvidjeti formiranje koncentracija visokog rastinja (voditi računa o kompatibilnosti novoplaniranog rastinja sa zatečenim zelenilom).

## II

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

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

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

### O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara u postupku po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 03-333/23-8516/8 od 07.11.2023. godine, dostavljenog 10.11.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-1136/2023-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta namjene T1 – hotela na lokaciji koju čine kat.parc. 52/1, 52/2, 52/4, 52/5 KO Prčanj I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija nalazi se u sjevernom dijelu katastarske opštine Prčanj I, uz obalni put, i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

Shodno Nacrtu: Urbanističko – tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji moguća je izgradnja objekta T1 – hotela, BRGP manje od 3010 m<sup>2</sup>, zauzetosti do 752 m<sup>2</sup>, spratnosti P+2+Pk.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, u obuhvatu predmetne lokacije predviđeno je više mjera, i to:

#### **MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU:**

- Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturalna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.
- *Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.*
- *Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata.*

- Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana /projekta definiše se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Ove mjere mogu biti mjere pejzažnog uređenja, promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krovova, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili dijelova objekata, i sl.
- Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog uređenja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekata u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
- Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastilozna) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.
- Urbanističko-tehnički za objekte u okviru istorijskih naselja uslovi treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci);
- Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja, a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije.
- Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih dijelova naselja i zona savremene urbanizacije.
- Za objekte koji formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.

### **MJERE III - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM**

- Ne dozvoljava se spajanje novih dijelova naselja u cjelinu;
- Izgradnja novih objekata moguća je pogašćavanjem već izgrađenog tkiva, pod uslovima koji će se definisati za svaku lokaciju u zavisnosti od njenog značaja i karakteristika naselja;
- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa;
- Za naselja, dijelove naselja, grupacije objekata i pojedinačne objekte koji su već izgrađeni, a svojim gabaritima, arhitektonskom formom, materijalizacijom, bojom, i sl. ne odgovaraju kriterijumima i mjerilima zaštićenog područja i vizuelno ga devastiraju, treba izraditi sanacione planove i projekte.

### **Mjere IV – KULTIVISANA OBRADIVA IMANJA U OKVIRU ISTORIJSKIH NASELJA:**

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

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekta namjene T1 – hotela na lokaciji koju čine kat.parc. 52/1, 52/2, 52/4, 52/5 KO Prčanj I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, mogu djelimično uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje predmetnih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom, utvrđeno je da nije potrebna izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje objekta namjene T1 – hotela na lokaciji koju čine kat.parc. 52/1, 52/2, 52/4, 52/5 KO Prčanj I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu poštovanje predmetnih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio 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.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradila:

MSc Aleksandra Džaković, arh.

V.D. DIREKTORA

Balša Perović



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 08-332/23-8516/10-2023

Podgorica, 16.01.2024.godine

„RB HOLDING“ D.O.O.

**TIVAT**  
**Pakovo 9**

U prilogu dopisa dostavljamo vam akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, broj 1604-319/23-3072 od 14.12.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta namjene T1 - hotela, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 52/1, 52/2, 52/5 i dio 52/4 sve KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), Opština Kotor.

Predmetna dokumentacija je dostavljena nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj 08-332/23-8516/9 od 12.12.2023. godine (datum prijema u pisarnici Ministarstva – 15.01.2024. godine).

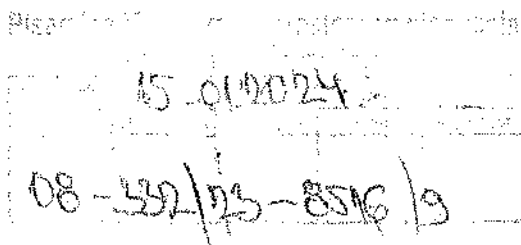
  
**MINISTAR**  
**Janko Odović**  


Dostavljeno:

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



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



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

Br: 1604-319/23-3072

Kotor, 14.12.2023.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u ime RB Holding DOO za gradnju objekta na kat par 51,52/3,52/4,52/6 K.O.Prčanj I, donosi:

### RJEŠENJE

Utvrdjuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par 51,52/3,52/4,52/6 K.O.Prčanj I koji glase:

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

### Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se u ime RB Holding DOO ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/23-3072 od 14.12.2023. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 51,52/3,52/4,52/6 K.O.Prčanj I sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u ime Tomičić Sava UP/I 084-332/23-851610 od 08.12.2023. godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić