Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

2006 2026
ДА ЈЕ ВЈЕЧНА ЦРНА ГОРА

Број: 04-332/26-4277/10 **Подгорица,31.08.2026.године**

“МЕСО-ПРОМЕТ” Д.О.О.

БИЈЕЛО ПОЉЕ
ул. Светог Петра Цетињског бб

Достављају се урбанистичко-технички услови број 04-332/26-4277/10 од 31.08.2026.године, за израду техничке документације за изградњу објекта мјешовите намјене на урбанистичкој парцели УП 7, зона Б, у захвату Измјена и допуна Државне студије локације „Дио сектора 22 и сектор 23“ „Службени лист ЦГ“, бр. 76/25), у Тивту.

МИНИСТАР
Славен Радуновић

Црна Гора Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине 11 PODGORICA

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

Сагласна:
Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:
Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

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

Обрадила:
Милица Ћурић, самостална савјетница 1

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	**Broj: 04-332/26-4277/10** **Podgorica, 31.08.2026. godine**	Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora "Službeni list Crne Gore", br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata "Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva **„MESO-PROMET“ DOO BIJELO POLJE,** izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4.	za izgradnju objekta mješovite namjene na urbanističkoj parceli UP 7, zona B, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“ „Službeni list CG“, br. 76/25), u Tivtu.	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**„MESO-PROMET“ DOO BIJELO POLJE**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Plan Prema grafičkom prilogu br. 06B – Analiza postojećeg stanja, predmetna lokacija je označena kao ostale površine i neizgrađena je. Urbanistička parcela UP7, u zoni B sastoji se od dijelova katastarskih parcela 4764/1, 4743, 4744, 4745 i 4750 KO Tivat. Uprava za nekretnine: List nepokretnosti 367 - izvod KO Tivat, br. 121-919-5112/2026 od 27.05.2026. godine: Katastarska parcela br.4743 je šume 3.klase, površine 1273 m2, sa ograničenjem: morsko dobro. List nepokretnosti 1749 - izvod KO Tivat, br. 121-919-5114/2026 od 27.05.2026. godine: - Katastarska parcela br.4744 je dvorište, površine 2833 m2, sa ograničenjem: morsko dobro;	

	- na katastarskoj parceli br.4745 je zgrada br.1- pomoćna zgrada u vanprivredi, površine 314m2, spratnosti P (prizemlje), sa teretima i ograničenjima: nema dozvolu i morsko dobro. List nepokretnosti 3563 - prepis KO Tivat, br. 121-919-5115/2026 od 27.05.2026. godine: Katastarska parcela br.4750 je neplodno zemljište, površine 2896 m2, sa ograničenjem: morsko dobro. List nepokretnosti 2496 - prepis KO Tivat, br. 121-919-5116/2026 od 27.05.2026. godine: Katastarska parcela br.4764/1 je građevinska parcela, površine 6277 m2, sa ograničenjem: morsko dobro. Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novog objekta. **Za rušenje postojećih objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 19/25).**
7.	**PLANIRANO STANJE**
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Prema grafičkom prilogu br. 07B Detaljna namjena površina, UP 7, zona B je namjene **MN – mješovita namjena.** **Površine za mješovite namjene (MN)** Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Na ovim površinama mogu se predvidjeti i: - stambeni objekti; - objekti koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja; - trgovina, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom; - ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; - privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnju smetnju pretežnoj namjeni; - objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; - stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom; - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika zaposlenih i posjetilaca); - objekti i mreže infrastrukture; - parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika zaposlenih i posjetilaca). Objekti sa ugostiteljskim i turističkim sadržajima, mogu se projektovati kao jedan, osnovni objekat, ili kao kompozicija više volumena. Objekti mješovite namjene prema sadržajima i maksimalnim kapacitetima podijeljeni su unutar zona.

	Na UP6 je izveden objekat autobuske stanice koji se zadržava u postojećim vertikalnim i horizontalnim gabaritima. Na UP6a, postojeći objekat hotel Franca, u skladu sa zahtjevima, planiran je za dogradnju i nadgradnju sa predviđenim maksimalnim parametrima za indeks izgrađenosti 1.20. **Na UP7**, planiran je novi objekat, dozvoljeni su svi sadržaji u skladu sa mješovitom namjenom, sa predviđenim maksimalnim parametrima za indeks izgrađenosti 1.20. **UP6a i UP7** su prepoznate kao mogući reperi u zoni, zbog svoje pozicije u zahvatu i blizine frekventnih sadržaja, kao što su sportska sala, autobuska stanica. Površina urbanističke parcele, takođe zadovoljava date parametre, jer isključuje negativni efekat krupnih gabarita u izvedenim planskim parametrima.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	Urbanistička parcela UP 7, u zoni B, sastoji se od dijelova kat.parcela br. 4764/1, 4743, 4744, 4745 i 4750 KO Tivat. Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela. Ukoliko urbanistička parcela neznatno odstupa od katastarske parcele može se izvršiti usklađivanje sa katastarskom parcelom. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta „Službeni list Crne Gore", broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu br.08B-Parcelacija regulacija i nivelacija. **Regulaciona linija** Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele. Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namijenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama. **Građevinska linija** Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički, numerički i opisno, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. **Građevinska linija GL**, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje, obuhvata liniju na zemlji GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 08.Parcelacija regulacija i nivelacija. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a gradjevinska linija prema susjednim parcelama, data je i opisno, na minimalnoj udaljenosti 3 m.

Građevinska linije novih objekata uz visoko frekventnu magistralnu saobraćajnicu, budući bulevar sa tri i četiri trake, data je na minimalnoj udaljenosti 10 m od granice urbanističke parcele, odnosno od regulacione linije.
Građevinska linija iznad zemlje GL 2) ne poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji GL 1), jer su dozvoljeni maksimalni erkeri projektovani za zonu IX stepena seizmičkog intenziteta MCS skale) koji obuhvata prostor predmetne IID DSL. Erkeri su kod planiranih objekata, dozvoljeni do granice regulacione linije.
Podzemna građevinska linija GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumska etaža namjenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 80% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1m ./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.
Dozvoljena je etaža suterena ukoliko to uslovi terena omogućavaju.
Suteren je nadzemna etaža i poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji GL 1).

Visinska regulacija
Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:
***za objekte u zoni B**
objekti mješovite namjene : max četiri nadzemne etaže - P+3.

Planirana spratnost objekata je data tabelarno i prikazana na grafičkom prilogu 08.Parcelacija regulacija i nivelacija. Planskim dokumentom definisan je isključivo broj nadzemnih etaža.
Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su suteren, prizemlje i sprat.
Podzemne etaže su dozvoljene. ali bez ograničenja broja eteža pod zemljom. Njihov broj će biti definisan tokom izrade projektne dokumentacije u zavisnosti od precizne namjene objekta i njegove potrebe, kao i situacije terena na osnovu geomehaničkih istražnih radova).
Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00 m , čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena, smatra se najniža kota konačnog uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža. Ukoliko podrumske etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže pomoćne prostorije) i tehnički sistemi objekta tehničke prostorije).
Za sve objekte **kota poda prizemlja** je maksimalno 1.00 m. iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta.
Krov može biti kosi ili ravan. Maksimalni nagib krova je 26° prema smjernicama iz PUP-a Tivat.

Potkrovlje Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.20m. Potkrovlje ukoliko je projektovano) se računa kao nadzemna etaža i ulazi u ukupnu visinu objekta.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.
Planom je predviđena maksimalna visina objekta 15 m, računajući od kote trotoara odnosno terena oko kuće i do donje kote vijenca.
Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:
- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m
- za stambene etaže do 3.5 m;
- za poslovne etaže do 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planom i urbanističko - tehničkim uslovima, u skladu sa odredbama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima Sl.list CG 24/10, 33/14).

Opšti uslovi za izgradnju

- Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- 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 ispitivanjma terena;
- Izbor fundiranja 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;
- Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi Pejzažnu taksaciju postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila za zaštičena područja. Pejzažna taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojeceg

zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore

- Sve akivnosti na evidentiranim objektima i lokalitetima sa potencijalnim kulturnim vrijednostima sprovoditi u saradnji sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara na osnovu konzervatorskih smjernica
- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, u skladu sa propisima;
- Moguće planiranje podruma i suterena;
- Ukoliko podrumske etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. Površina podruma ne ulazi u obračun BGP za obračun indeksa na urbanističkoj parceli;
- Površina garažnog prostora i tehničkih prostorija u suterenu ne ulazi u obračun BGP za obračun indeksa na urbanističkoj parceli;
- Uspostaviti optimalni odnos između izgrađenih i zelenih struktura.
- Pri gradnji turističkih objekata i infrastrukture, predložene masive i grupacije zelenila pažljivo inkorporirati u prostor, vodeći računa o maksimalnom očuvanju i uklapanju u nova urbanistička rješenja.
- Očuvati prirodnu morfologiju terena i karakteristične vizure;
- Sve eventualne intervencije naslijeđene linije obale planirati na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara.
- 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 postojane materijale;
- 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 navedenim uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar urbanističke parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje.

<u>Prilikom projektovanja tehničke dokumentacije poštovati:</u>

• Pravilnik o načinu izrade i sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25).

•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (“Sl. List CG”, br. 060/18);

•Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata

	("Službeni list CG", broj 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.
8.	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	U cilju obezbjedjenja mjera zaštite od požara, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za turističke I poslovne objekte, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara I sprečavanje njegovog širenja. Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara I eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opsanosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izradjenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulatoivom. 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, 54/16, 146/21, 003/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda »Službeni list RCG«, br.006/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima »Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15). **- Mišljenje br. 13-236/26 UPI-12473/2 od 01.06.2026.godine, Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova.** **Mjere zaštite na radu** Shodno Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu "Službeni list Crne Gore", br. 034/14 I 044/18), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.
9.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	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, 84/24, 70/26) i Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG“, broj 117/26), na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. **- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-1579/2 od 28.05.2026.godine.**

10.	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Zelenilo stambenih objekata - ZSO, ZO

Osnovni principi ozelenjavanja zasnivaju se na ekološko estetskim kriterijumima, među kojima najveći značaj ima pravilan smještaj onih elemenata koji utiču na zaštitu od okolnih zagađujućih faktora. U unutrašnjosti urbanističke parcele potrebno je obezbijediti slobodne i zelene površine sa posebnom namjenom npr. prostori za igru djece, kao i površine za pasivan odmor stanovnika sa klupama za odmor i drugim elementima.

Neophodno je takođe voditi računa da se obezbijedi dovoljan priliv svjetlosti unutar parcele. Mikroklimatske razlike između osunčane strane i strane u sjenci ponekad su velike zbog čega individue pojedinih vrsta teško uspijevaju, tako da pri odabiru biljaka treba u velikoj mjeri poštovati uslove svjetlosti, sjenke i relativne vlage u vazduhu.

U sklopu stambenih blokova često se javljaju prostori koji svojom veličinom, oblikovanjem, pozicioniranjem i načiinom korišćenja dobijaju karakter javnog gradskog trga. Trg je površina javnog karaktera koja predstavlja fokalnu tačku pri planiranju stambenog bloka planskim dokumentom. To je slobodan pješački prostor povezan pješačkim ulicama. Poželjno je da ima aktivne rubove, odnosno da ga definišu javni programi. Najveći procenat površine trga je popločan sa pratećim mobilijarom klupe, rasvjeta, fontane) uz mogućnost postavke skulpture, statue, česme itd. Elementi pejzažne arhitekture trga su faktori orijentacije i prepoznavanja trga. Voditi računa da ne dođe do pretjerane upotrebe zelenila na prostoru trga, što može dovesti do pojave šematizma, odvajanja ivične izgradnje od prostora trga, monotonosti koncepta, velikog broja odabranih biljnih vrsta koje je teško kompoziciono postaviti i sl.

Krovni vrtovi - Već pri građevinskom projektu objekata potrebno je znati kakav krovni vrt želimo kako bi se statički osigurala nosivost za željenu debljinu supstrata, a građevinski omogućila njegova postava rubni zidići krova).

Ekološke prednosti krovnih vrtova :

- Efekat prečišćavanja vazduha i poboljšanje njegovog kvaliteta
- Smanjenje efekta gradskog ostrva toplote
- Stvaranje mikroklime na krovu
- Termička izolacija – efekat hlađenja
- Zvučna izolacija – zaštita od buke
- Zaštita od Sunca
- Zaštita od kiše i zadržavanje padavinskih voda
- Stvaranje urbanog ekosistema urbanog habitata)

Ekonomske prednosti krovnih vrtova:

- Produžavanje životnog veka krova
- Ušteda novca za vlasnike komercijalnih objekata
- Nova radna mjesta
- Produkcija hrane
- Unapređenje toplotnih performansi objekta

Za objekte koji sadrže poslovanje u okviru mješovite namjene ZSO) važe uslovi iz poglavlja Zelenilo poslovnih objekata.

	Zelena površina neposredno uz i oko objekata za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Predviđeni su od zasada voćaka i dekorativnih vrsta što će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom. Uređenje slobodnih površina oko objekta zavisi od orjentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orjentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl. U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored. Tamo gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. Na lokacijama gdje su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.. • Za objekte koji sadrže poslovanje u okviru mješovite namjene važe uslovi iz poglavlja Zelenilo poslovnih objekata. • Prije izrade projekta, neophodno je izraditi Pejzažnu taksaciju u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbjediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem • Procenat ozelenjenosti je minimum 40% u okviru zelenila stambenih objekata i blokova ZSO) dok je na parcelama individualnih stambenih objekata ZO) 60% na nivou urbanističke parcele. • Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. • U samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje. • Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl. • Ekonomski dio vrta povrtnjak i voćnjak) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta. • Ako je nemoguće planiranja linearne sadnje u okviru trotoara neophodno je planirati drvored ivicom parcele orijentisane ka saobraćajnici. • minimalna visina sadnog materijala kada je u pitanju drveće je 2.5-3m i obim stabla na visini 1m min. 10-15cm. • Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna. • Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta treba da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.

	• Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste su dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima. • Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju. • Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata. • Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog zbunja u kombinaciji sa cvjetnicama. • Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje. • Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima,koristiti visokokvalitetne trave, jednogodisnje cvijece, perene, dekorativne zbunaste vrste. • Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm. • tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati vertikalno i krovno zelenilo, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola. • Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima. • na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja. • Uređenje ovih parcela, kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture. **Opšti predlog sadnog materijala** Nabrojani lišćarski i četinarski rodovi i vrste služe samo kao predlog za pojedinačni izbor prilikom detaljnog planskog uređenja prostora – izrade glavnog projekta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate. a/Autohtona vegetacija

	Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea eurpaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crategus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, i td. b/Alohtona vegetacija Pinus pinea, Pinus maritima, Pinus halepensis, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliqastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa selloviana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Pistacis lentiscus, Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvilea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp., Hydrangea hortensis itd.
11.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Ovim planskim dokumentom, u skladu sa Planovima višeg reda i zakonskom regulativom, potrebno je obezbijediti stvaranje uslova za zaštitu kulturnih dobara i njihove okoline, kao integralnog dijela savremenog društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja, na način kojim se poštuje njihov integritet i status i dosljedno sprovodi režim i mjere zaštite koji proizilaze iz zakonske regulative. Kulturna baština Na prostoru obuhvata Izmjena i dopuna DSL "Dio sektora 22 i Sektor 23" zakonom zaštićeno kulturno dobro je Palata Verona- Bizanti koja je upisana u registar nepokretnih spomenika kulture i pripada vrsti arhitektonskih spomenika. Oblast Župe-Kukuljine je prepoznata kao potencijonalno arheološko nalazašte jer se nalazi u blizini evidentiranih arheoloških lokaliteta, i predstavlja zonu u kojoj je moguće očekivati arheološke nalaze. Prije svega se može povezati sa nalazima koji su pronađeni u Kavču i Gradiošnici antički nalazi, keramika, mozaici, objekti), kao i nalazima koji su evidentirani na cijeloj teritoriji tivatskog polja nedovoljno istraženi ostaci rimskog perioda). Zbog toga bi trebalo, pažljivo postupati u planskoj gradnji i omogućiti arheloška istraživanja u zonama koje su obuhvaćene dijelom sektora 22 i sektorom 23. i neophodno u toku sprovođenja plana primjenjivati član 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara u vezi sa slučajnim otkrićima. **Smjernice** Procjenom uticaja na baštinu za Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora 2017) predlaže se na prostoru buffer/zaštitne/tampon zone mogućnost sprovođenja odredbi postojećih prostorno-planskih dokumenata i izdavanje akata za gradnju na osnovu važeće prostorno-planske dokumentacije, ali uz primjenu postupaka i procedura sprovođenja procjene uticaja na baštinu HIA), u skladu sa zaključcima i mjerama ovoga izvještaja. **Posebni uslovi zaštite pojedinih kategorija kulturnih dobara buffer zona)** - Preporučuje se pažljivi tretman prilikom planiranja prostora na mjestima gdje postoje najvrijedniji stambeni ansambli u svrhu turističke valorizacije;

	- Na prostoru gdje postoje stare grupacije kuća građene u rasponu od po više vijekova predvidjeti obnovu u duhu konzervatorskih načela; - Predvidjeti mjere uklapanja izgleda postojećih novogradnji sa karakteristikama arhitekture područja; - Sačuvati, u mjeri mogućeg, postojeće komplekse zelenila; - Sačuvati i revitalizovati nasljeđe iz austrougarskog perioda tvrđave, drugi fortifikacioni objekti, bistijerne, putevi); - Sačuvati karakteristike obale. OPŠTE MJERE • Detaljnu razradu prostora u okviru cjeline bazirati na specifičnim karakteristikama reljefa i vegetacije, zatečenim fizičkim strukturama, saobraćajnim komunikacijama kao i obalnoj liniji; • Kroz odgovarajuće tekstualne i grafičke priloge planske dokumentacije precizirati način sprovođenja planerskih rješenja koja se odnose na zaštitu, očuvanje i unaprjeđenje prirodne i kulturne baštine kroz njihovu savremenu prezentaciju; • Maksimalnim uvažavanjem izvornih osobenosti prirodne i kulturne baštine predvidjeti mjere za spriječavanje aktivnosti koje bi mogle prouzrokovati promjenu njegovog značenja, svojstva, osobenosti i izgleda, a sve u cilju očuvanja njegovog integriteta, kulturno-istorijskih, ambijentalnih i pejzažnih vrijednosti; • U cilju zaštite arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe Zakona o zaštiti kulturnih dobara „Službeni list CG' broj 49/10 i 44/17 čl. 87 i 88), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu; • Preporučuje se obnavljanje elementa kulturnog pejzaža; • Pejzažno uređenje slobodnih površina kompleksa uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta min 90%) i materijala. Ne preporučuje se korišćenje invazivnih vrsta; • Planirati očuvanje autentičnih biljnih vrsta u obliku rekreativno-parkovskog prostora ili zelenih tampon zona; • Sačuvati i redovno obnavljati postojeće zelenilo upotrebom autohtonih vrsta. Mjere IV – PROSTOR ZA PLANIRANJE NOVE GRADNJE - Izgradnja novih stambenih objekata moguća je pogušćavanjem već izgrađenog tkiva uz poštovanje naslijeđene urbanističke matricu i strukture naselja, grupacije kuća, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja u okviru predmetnog plana; - - Sve kapacitete maksimalno prilagoditi konfiguraciji terena i slobodnim vizurama ka moru; sa sportsko rekreativnim zonama u službi naselja i za potrebe grada; - Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa u okruženju kako izgrađenog tako i prirodnog; - Kuće se postavljaju podužno u odnosu na izohipsu, odstupanja od ovog principa unutar sklopa su moguća u minimalnoj mjeri. Kuće su jednostavnih gabarita,

	pravougaone ili izdužene pravougaone osnove, u zavisnosti od uslova i karakteristika parcele; - Preporučuje se kolorit zasnovan na pastelnim i zagasitim tonovima u skladu sa opštim tonalitetom predmetnog prostora i okoline **Napomena:** S obzirom da je zahvat ovog plana u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom bafer zona), planirani kapaciteti i urbanistički parametri predstavljaju samo teorijski maksimum, koji će se provjeriti i eventualno smanjiti prilikom izrade pojedinačne HIA studije, u skladu sa zakonom i pravilima za širenje građevinskih područja naselja iz PPPNOPCG, kao i režimima korišćenja prostora datim u PPPNOPCG, koji ukazuju na ranjivost prostora. U tabelama su prikazani maksimalno mogući kapaciteti na urbanističkim parcelama. Maksimalne bruto površine koje će se ostvariti na parceli su u funkciji zadate građevinske linije, odnosa prema susjednim parcelama, potrebnog broja parking mjesta koji se mora obezbijediti na parceli odnosno u objektu, a koji je definisan u poglavlju Saobraćaj, procenta zelenila, uslova iz dijela tehničke infrastrukture, definisanje maksimalnih visina objekata od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo. Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima Službeni list Crne Gore, br.24/10 I 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata Službeni list Crne Gore, br.47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6. **- Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-827/2026-3 od 19.08.2026.godine, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.**
12.	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata „Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom „Službeni list Crne Gore", br. 41/25).
13.	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	Pored osnovnog objekta u okviru urbanističke parcele može se planirati i pomoćni objekat, u skladu sa važećom odlukom lokalne samouprave u trenutku izrade projektne dokumentacije.
14.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**

	S obzirom da se zahvat IID DSL nalazi u zoni uspostavljenih površina za kontrolu vazduhoplovnih prepreka za Aerodrim Tivat, sa aspekta zaštite sigurnosti vazdušnog saobraćaja je potrebno obezbijediti sledeće : U skladu sa smjernicama Agencije za civilno vazduhoplovstvo, koje su date grafički, maksimalna nadmorska visina planiranih objekta ne smije preći zadatu nadmorsku visinu iz grafičkog priloga 08 Parcelacija i regulacija. **- Akt br. 03/1-348/26-1402/2 od 29.05.2026.g., izdat od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore.**
15.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama „Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, obavezna je izrada Idejno-arhitektonskog rješenja za lokaciju u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.
17.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV. **- Akt br. 30-20-05-2622/1 od 10.07.2026.g., izdat od CEDIS-a d.o.o. iz Podgorice.**
17.2	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Prema grafičkom prilogu br.13b -*Hidrotehnička infrastruktura* i prema uslovima nadležnog organa. **- Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br. 01-332/26-384/1 od 08.06.2026.godine, izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija Tivat“.**

17.3	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Prema grafičkom prilogu br.11b – *Saobraćajna infrastruktura* i prema uslovima nadležnog organa. **- Saobraćajno-tehnički uslovi br. 16-341/26-186/1 od 17.06.2026.godine, Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti Opštine Tivat.**
17.4	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama "Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje I gradnja drugih objekata "Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata "Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme "Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme "Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima "Sl list CG", br.6/15) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore", broj 70/26).
19.	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/

20.	**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**	
	Oznaka urbanističke parcele	**UP 7, Zona B**
	Površina urbanističke parcele	3.927,37 m2
	Maksimalnl indeks zauzetosti	0,4
	Maksimalna površina pod objektom	1.571 m2
	Maksimalno indeks izgrađenosti	1,2
	Maksimalna BRGP	4.713 m2
	Maksimalno dozvoljena spratnost	P+3
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	

Potrebe za parkiranjem vozila moraju se rešavati na urbanističkoj parceli na kojoj se objekti grade, u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu, po normativima definisanim Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Tivtu:

- Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta;
- Proizvodnja (na 1000 m2) 14 parking mjesta;
- Poslovanje (na 1000 m² BRGP) 21 parking mjesta;
- Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta;
- Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta;
- Restorani (na 1000 m²) 85 parking mjesta;
- Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama u skladu sa važećim Pravilnikom).
Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5x5,0 m sa oivičenjem.
I na otvorenim parkinzima i u garažama planirati parking mjesta sa punjačima za električna vozila.

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli u slučajevima kada parcela ima prostorne mogućnosti) .
Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja eteža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama i susjedima.
Ukoliko je podzemna podrumska etaža namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, do planom zadate GL0, s tim da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 1 m./ eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i linije zone bankina /za usjeke i nasipe/ saobraćajnice. Kako bi se osigurao potrebni stepen ozelenjenosti urbanističke parcele, nad krovovima podzemnih ili suterenskih garaža moraju se projektovati intenzivni krovni vrtovi sa ojačanom nosivosti ab ploče, tako da zelena površina ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata 1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim

	žardinjerama. Ukoliko se garažiranje automobila na ovaj način organizuje u podrumskim etažama objekta, bruto površina garaže u prizemlju ne ulazi u obračun ukupne bruto površine objekta. Dozvoljava se izgradnja više podrumskih etaža. Garaže u podrumu i suterenu na ravnom terenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama. Planirati izgradnju rampe za ulazak vozila, koja nužno otkriva jedno podrumsko pročelje sa najvećom dopuštenom svijetlom širinom rampe do 5,0m. Nagib rampe mora biti prema uslovima za kolski i pješački saobraćaj, što je definisano posebnim propisima. Ukoliko je zbog površine i oblika urbanističke parcele nemoguće postići propisani nagib rampe, najbolje rješenje je moguće realizovati auto-liftom koji se koriste i kao zamjena za ulazne rampe, a moguće ih je potpuno sklopiti u teren. Ugrađiuju se u zgrade radi transporta automobila na više nivoa, lako prevazilaze visinske razlike, koje nije moguće premostiti konvencionalnim ulaznim rampama, i ostavljaju prostora za kolski prilaz. Prilaz se može koristiti kao dodatno parkiralište.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
	Arhitektonsko oblikovanje objekta Zbog izuzetnih prirodnih vrijednosti planirati ekskluzivne, savremeno dizajnirane turističke objekte, koji svojom arhitekturom i kapacitetima neće opteretiti prostor. Kako je arhitektura naselja Porto Montenegro već postavila i nove, reprezentativne markere grada Tivta, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s preporukom da i ovaj zahvat treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. U dijelu dizajna i izgradnje, objekti treba da zadovolje kritrijume visokog standarda. Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbedjivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor. Prilikom arhitektonskog oblikovanja treba naročito obratiti pažnju na materijalizaciju, ne samo u smislu finalne ili fasadne obrade već u cjelini, a prema namjeni utvrđenoj ovim planom. Novi objekti treba da budu gradjeni sa elementima primorske arhitekture, što znači pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Na fasadama izbjegavati balkone duž cijele fasade. Nisu dozvoljene ograde na lođama, terasama i balkonima od drveta, inoxa, kao ni ,,balustrade". Zasjenu otvora, prozora i vrata, raditi sa škurima, aluminijskim ili drvenim, u boji drveta, u zemljanim podrazumevaju boje koje se mogu vidjeti u prirodi) tonovima. Za završnu obradu fasada, posebno na strani prema moru, predvidjeti kamen dok ostale fasade mogu biti obrađene malterom i bojene. Preporučuje se kolorit zasnovan na pastelnim i zagasitim tonovima u skladu sa opštim tonalitetom predmetnog prostora i okoline. Postojeće objekte rekonstruisati primjenom boja karakterističnih za ovo podneblje pastelne boje zagasitih tonova) i djelimično oblagati kamenom i isključiti dekoracije u vidu ukrasnih vijenaca, balustrada, plastika vrata i prozora.

	Glavne fasade zgrada zatečenog krupnog gabarita pretežno orjentisanih prema moru maskirati /zakloniti zelenilom, čime se obezbjeđuje da frontalne/pristupne fasade budu utopljene u zelenilo, tako da se umanjuju negativni efekti krupnih gabarita. Krovove predvidjeti na dvije ili četiri vode, max nagiba 26°, u skladu sa uslovima iz PUPa Tivat, sa krovnim pokrivačem od kanalice. U slučaju korištenja potkrovnog prostora, obratiti pažnju na formiranje krovnog prozora – tipa »viđenica« i »lukjerna« kao jednog od elemenata tradicionalne primorske kuće. Dozvoljeni su i ravni krovovi, a naročito ukoliko se krovna površina koristi npr. za sportsko rekreativne aktivnosti, restoranska terasa, bazeni i sl.). Izgradnju turističkih objekata prilagoditi prirodnim karakteristikama i morfologiji terena osnova objekta mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena). Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju i materijalzaciji hodnih površina pješačke ulice, pješačke staze, pjacete, lungo mare, uređenje šetališta na marini). Plan preporučuje korišćenje autohtonog kamena na dijelu hodnih površina. Osim kamena moguće je korišćenje drvenih ili betonskih podloga.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno: Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta; Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije; Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije korititi održive sisteme zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima; Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije; Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu; Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće; Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod kućnih sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote; Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i vode u bazenima;

	- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata IID DSL, pri čemu se preporučuje da 30% potreba za električnom energijom na nivou parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.
	DOSTAVLJENO:
	- Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a
OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	**Milica Ćurić** **Nataša Đuknić**
DRŽAVNA SEKRETARKA	**Marina Izgarević Pavićević**
PRILOZI	
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavnje utu-a; - Kopija plana od 27.05.2026.godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-1579/2 od 28.05.2026.godine; - Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju br. 01-332/26-384/1 od 08.06.2026.godine, izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija Tivat“;	

	- Saobraćajno-tehnički uslovi br. 16-341/26-186/1 od 17.06.2026.godine, Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti Opštine Tivat; - Akt br. 30-20-05-2622/1 od 10.07.2026.g., izdat od CEDIS-a d.o.o. iz Podgorice; - Mišljenje br. 13-236/26 UPI-12473/2 od 01.06.2026.godine, Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova; - Akt br. 03/1-348/26-1402/2 od 29.05.2026.g., izdat od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore; - Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-827/2026-3 od 19.08.2026.godine, izdato od Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.	

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23"

Opština Tivat

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ODMAKA 100m
- GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
- 4764 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- P+1 SPRATNOST

BONITET OBJEKATA

- DOBAR
- LOŠ
- RUŠEVAN
- *OBJEKAT/DIO OBJEKTA PLANIRAN ZA UKLANJANJE
- U IZGRADNJI

*NAPOMENA: Tabelarno su prikazani objekti koji se uklanjaju i uklanjanje dijela objekta

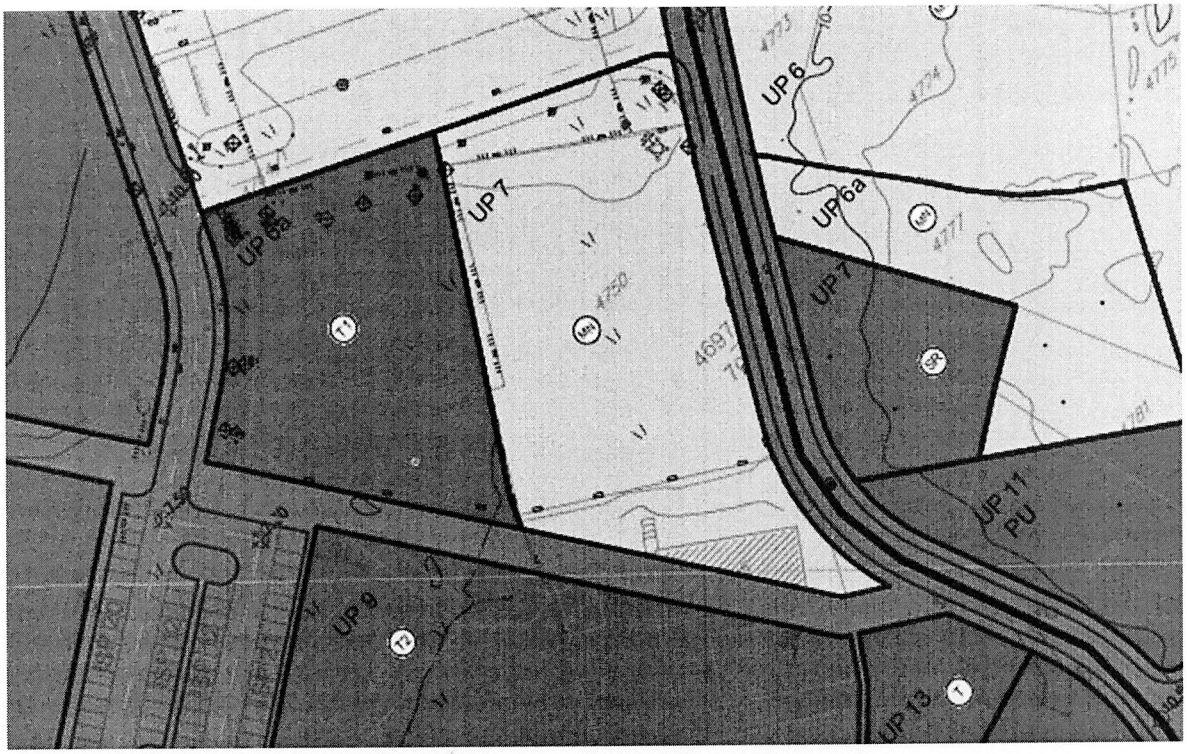
POSTOJEĆI SADRŽAJI

- Površine stanovanja manje gustine
- Površine mješovite namjene
- Površine turizma
- Površine sporta i rekreacije
- Šumske površine
- Ostale površine
- Industrija i proizvodnja
- Površine objekata elektroenergetske infrastrukture
- Potok - kanal
- Površine drumskog saobraćaja

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

R 1: 1 000 list broj 06

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE		
Službeni list Crne Gore	br. 76/2025.god		
OBRAĐIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine		
RUKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE URBANIZAM	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	Mirka Đurović	
SARADNICI	Sandra Joksimović Lončarević,dipl.arh.un.arh;		
DATUM Jun, 2025.	POSTOJEĆE STANJE	RAZMJERA 1 : 1 000	BROJ LISTA 06B



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA ODBRANA 100m
- GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
- 4750 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- UP 6 Oznaka urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele
- Granica zone
- A Oznaka zone
- 10 max Maksimalno dozvoljena visina za pretežno ostalne površine
- 5 max Maksimalno dozvoljena visina za pretežno hotele
- PL1 Pristupna obala
- Javno uređeno kupalište
- Popločane pune plovne/obalno betonske
- Grafičkijeva ležišta (Crkva sa kulturom (kuće, palate, vetrenjače, gospodarske zgrade, bolnice, hotele, rezidencije))
- Benzinska pumpa
- Autobuska stanica
- Potencijalno kulturno dobro (kuće, palate (arhitektura))
- Potencijalno kulturno dobro (arheološko područje (lokalitet))

PLANIRANA NAMJENA

- Stanovanje male gustine
- Stanovanje srednje gustine
- Mješovita namjena
- T Turizam (turistički apartmani)
- T1 Turizam - hotel kategorije T1
- T2 Turizam - hotel kategorije T2
- MT Turistično (pružanje turizma)
- Predškolske ustanove
- Sportski terenski
- Površine za školstvo i socijalnu zaštitu
- Ostale prateće površine
- Površine za industriju i proizvodnju
- Objekti elektroenergetske infrastrukture
- Objekti telekomunikacione infrastrukture
- PU Površine za pejzažno uređenje
- Površine vode
- Površine saobraćajne infrastrukture, drumskog saobraćaja (ulice površine i trotoari, pješačke staze, ostalo)

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- Luka od lokalnog značaja
- Marina
- Pristaništa
- Privez čamaca i malih plovila

REGISTROVANO NEPOKRETNO KULTURNO DOBRO

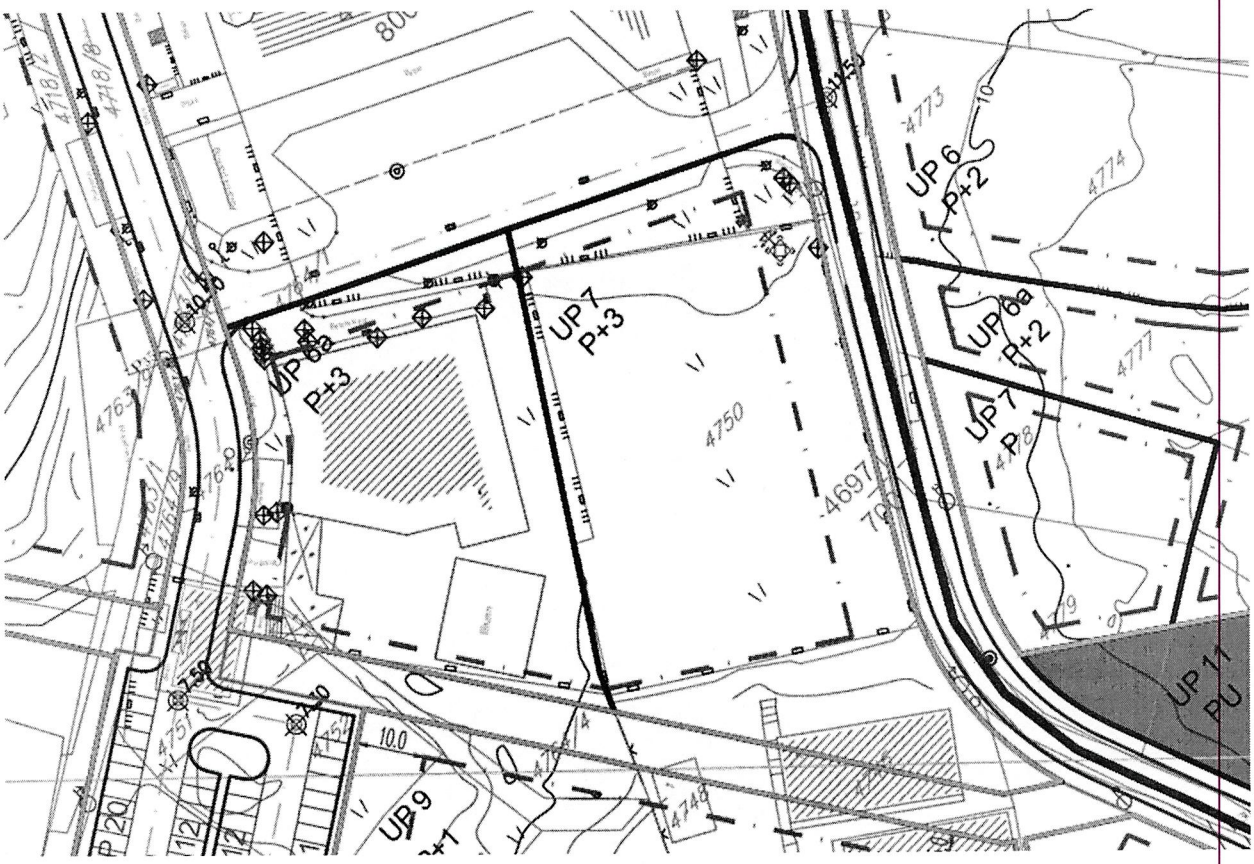
- Palata Pisana
- Granica nepokretnog kulturnog dobra I
- Granica pretežno zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra
- Granica nepokretnog kulturnog dobra (Stručja zaštita kulturnih dobara u skladu PPPNPP CG)
- Granica pretežne zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra (Stručja zaštita kulturnih dobara u skladu PPPNPP CG)

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

R 1: 1 000 list broj 07

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE		
Službeni list Crne Gore	br. 76/2025.god		
OBRADIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine		
RUKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE URBANIZAM	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	Mirka Đurović	
SARADNICI	Sandra Jakšić-Krivokapić, Lončarević dipl. arh. ve arh.		
DATUM Jun, 2025.	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1 : 1 000	BROJ LISTA 07II



LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA OBUHVATA 100m
- GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA KOPNU
- GRANICA STUDIJE LOKACIJE NA MORU
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRANICA KATASTARSKIH PARCELA
- 4750 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- UP 6 Oznaka urbanističke parcele
- P+2 Maksimalna spratnost objekta
- Granica urbanističke parcele
- Granica zone
- A Oznaka zone
- Građevinska linija GL
- Regulaciona linija RL
- 10 m.n.v. Maksimalno dozvoljena visina za pristupno ulično područje
- 7 m.n.v. Maksimalno dozvoljena visina za prelazno područje
- PL1 Primarna obala
- Javno uređeno kupalište
- Popločano javno površinsko-ambijentalno kupalište
- Građevinska bašina Grafički arhitektura (kuće, palate, fortifikacije, portretista, muzeji, bolnice, hoteli, rukotvorine)
- Benzinska pumpa
- Autobuska stanica
- Potencijalno kulturno dobro (kuće, palate, fortifikacije)
- Potencijalno kulturno dobro(industrijski objekti)

Zaštitni pojas fekalne kanalizacije

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

Oznake su preuzete iz grafičkog priloga za PPPNOP CG - Zona morskog dobra

- Luka od lokalnog značaja
- Marina
- Pristaništa
- Privez tankerskih i ratnih plovila

REGISTROVANO NEPOKRETNO KULTURNO DOBRO

- Palata Venera
- Granica nepokretnog kulturnog dobra
- Granica predviđena zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra
- Granica nepokretnog kulturnog dobra (Služba zaštite kulturnih dobara u obradi PPPNOP CG)
- Granica predviđena zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra (Služba zaštite kulturnih dobara u obradi PPPNOP CG)

PARCELACIJA REGULACIJA I NIVELACIJA

R 1: 1 000 list broj 08

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE
Službeni list Crne Gore	br. 76/2025.god
OBRADIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
RUKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
PLANER FAZE URBANIZAM	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
SARADNICI	Sandra Jokanović Lončarević,dipl.arh.un.arh;
DATUM Jun, 2025.	PLANIRANO STANJE

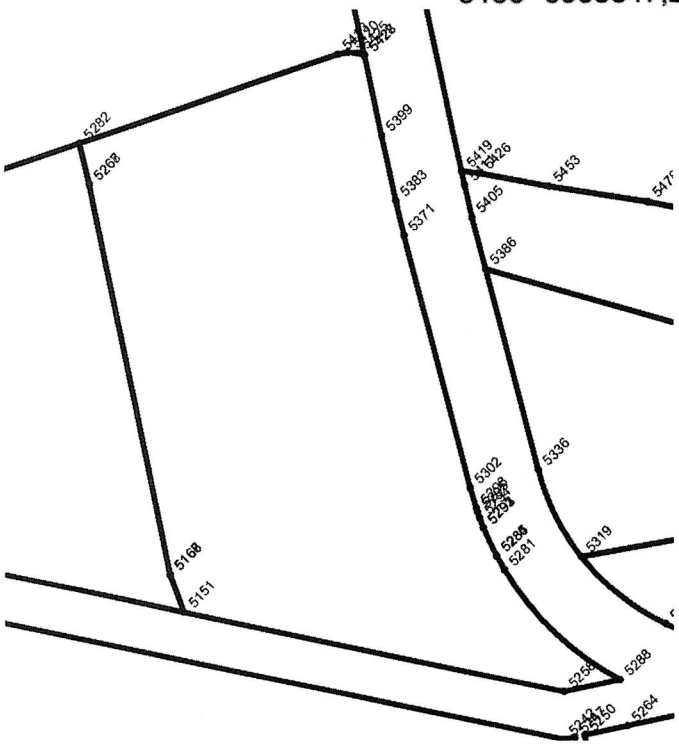
MP

RAZMJERA 1 : 1 000

BROJ LISTA 008

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 11 PODGORICA

5151 6558847,10 4697704,49
5152 6558847,11 4697366,94
5153 6558847,20 4697366,76



5258 6558878,62 4697655,85

5399 6558917,75 4697733,34
5400 6558918,17 4697373,97

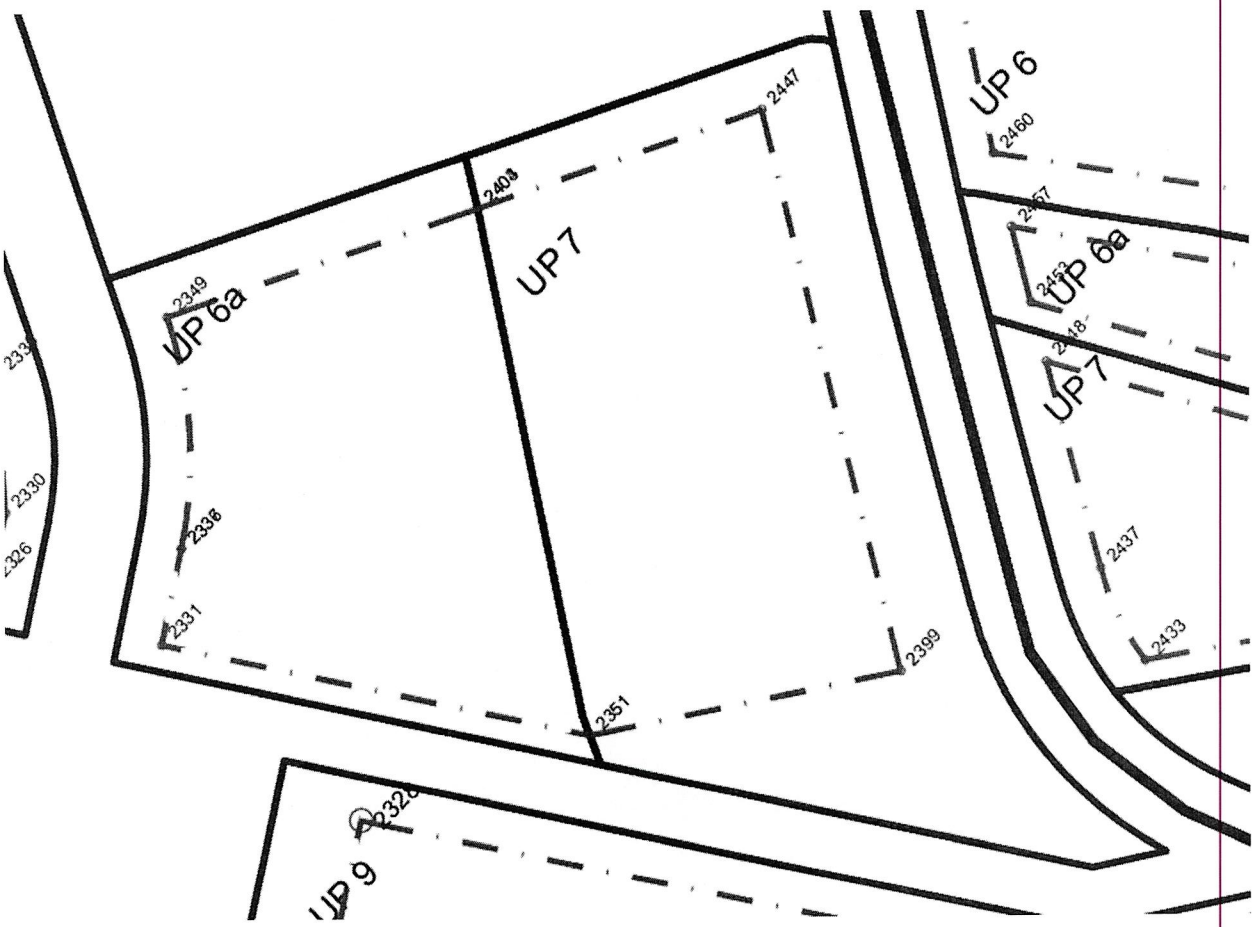
5281 6558885,17 4697674,95
5282 6558885,23 4697764,42
5283 6558885,58 4697844,98
5284 6558885,77 4697677,18
5285 6558885,77 4697677,18
5286 6558885,77 4697677,19
5287 6558885,78 4697308,22
5288 6558885,81 4697651,19
5289 6558886,04 4697320,94
5290 6558886,04 4697320,94
5291 6558887,33 4697681,57
5292 6558887,33 4697681,57
5293 6558887,33 4697681,57
5294 6558887,95 4697682,99
5295 6558888,32 4697683,84
5296 6558888,44 4697333,93
5297 6558888,45 4697333,94
5298 6558888,61 4697684,39
5299 6558889,30 4697308,49
5300 6558889,62 4697448,42
5301 6558889,75 4697640,29
5302 6558890,09 4697687,12

5428 6558924,23 4697743,43
5429 6558924,24 4697592,24
5430 6558924,25 4697320,59

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA
URBANISTIČKIH PARCELA

R 1: 1 000 list broj 09

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE		
Službeni list Crne Gore	br. 76/2025.god		
OBRADIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine	MP	
RUKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	Mirka Đurović	
PLANER FAZE URBANIZAM	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ		
SARADNICI	Sandra Jokanović Lončarević,dipl.arh.un.arh;		
DATUM Jun, 2025.	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1 : 1 000	BROJ LISTA 09B



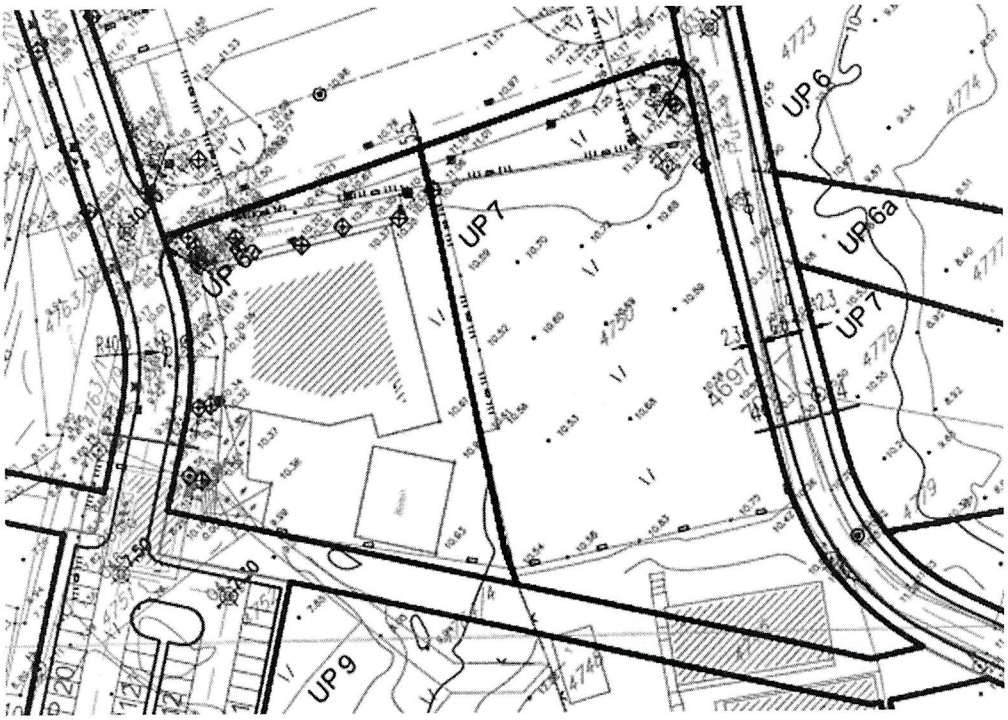
2351	6558848,59	4697707,70
2399	6558879,03	4697687,44
2400	6558879,74	4697505,06
2401	6558880,58	4697373,41
2402	6558880,86	4697420,56
2403	6558881,98	4697759,17
2447	6558913,02	4697743,94

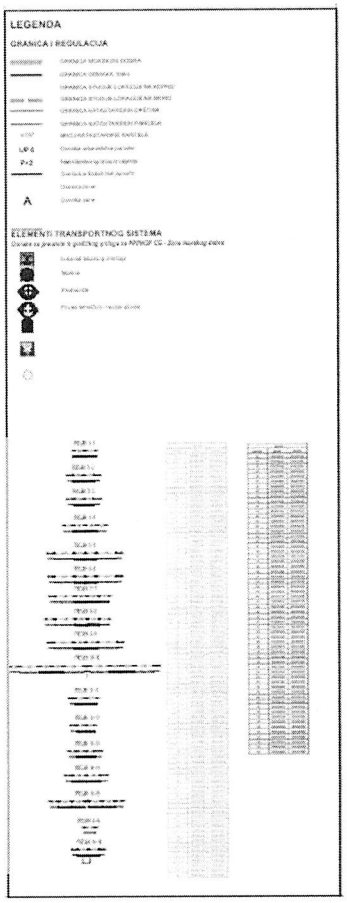
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

R 1: 1 000 list broj 09a

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE		
Službeni list Crne Gore	br. 76/2025.god		
OBRAĐIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine		
RUKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE URBANIZAM	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	Mirka Đurović	
SARADNICI	Sandra Joksimović Lončarević,dipl.arh.un.arh;		
DATUM Jun, 2025.	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1 : 1 000	BROJ LISTA 09aB

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 11 PODGORICA





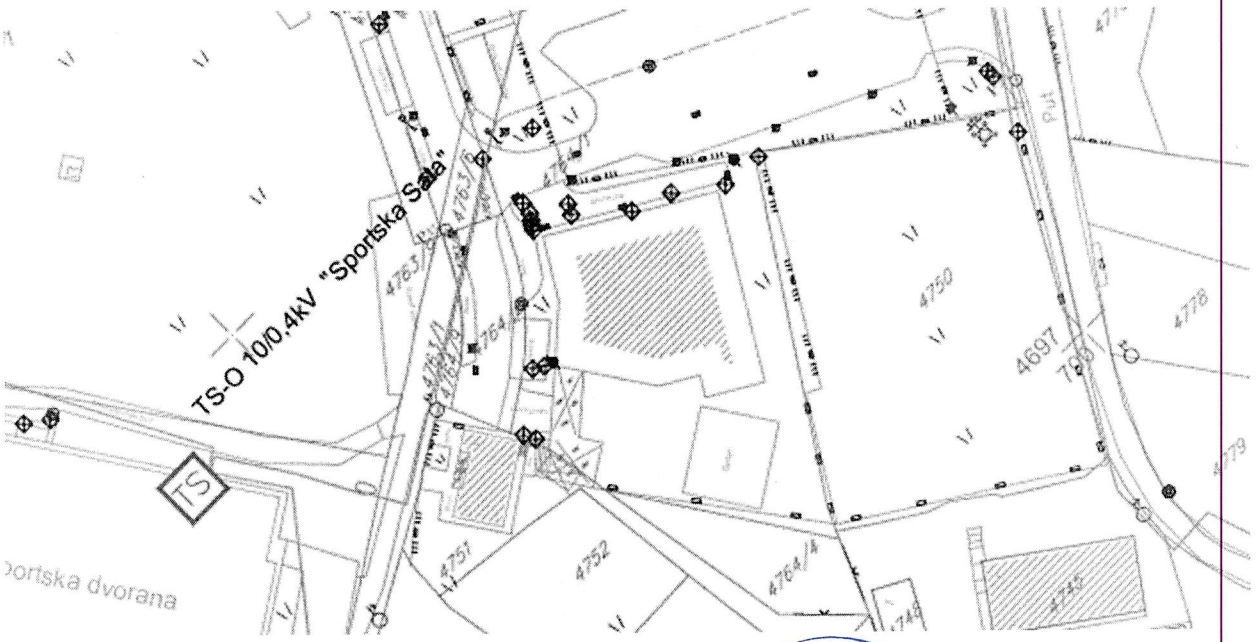
IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23"
Opština Tivat

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

R 1: 1 000 list broj 10

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE
Službeni list Crne Gore	Br. 76/2025 god.
OBRAĐIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
RUKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRA RADOVIĆ
PLANER PAZE	Doc. dr BILJANA TANASKOVIĆ, dipl. ing. arh.
SARADNICI	
DATUM Jun 2025.	PLANIRANO STANJE

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
11
PODGORICA



IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23"

Opština Tivat

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

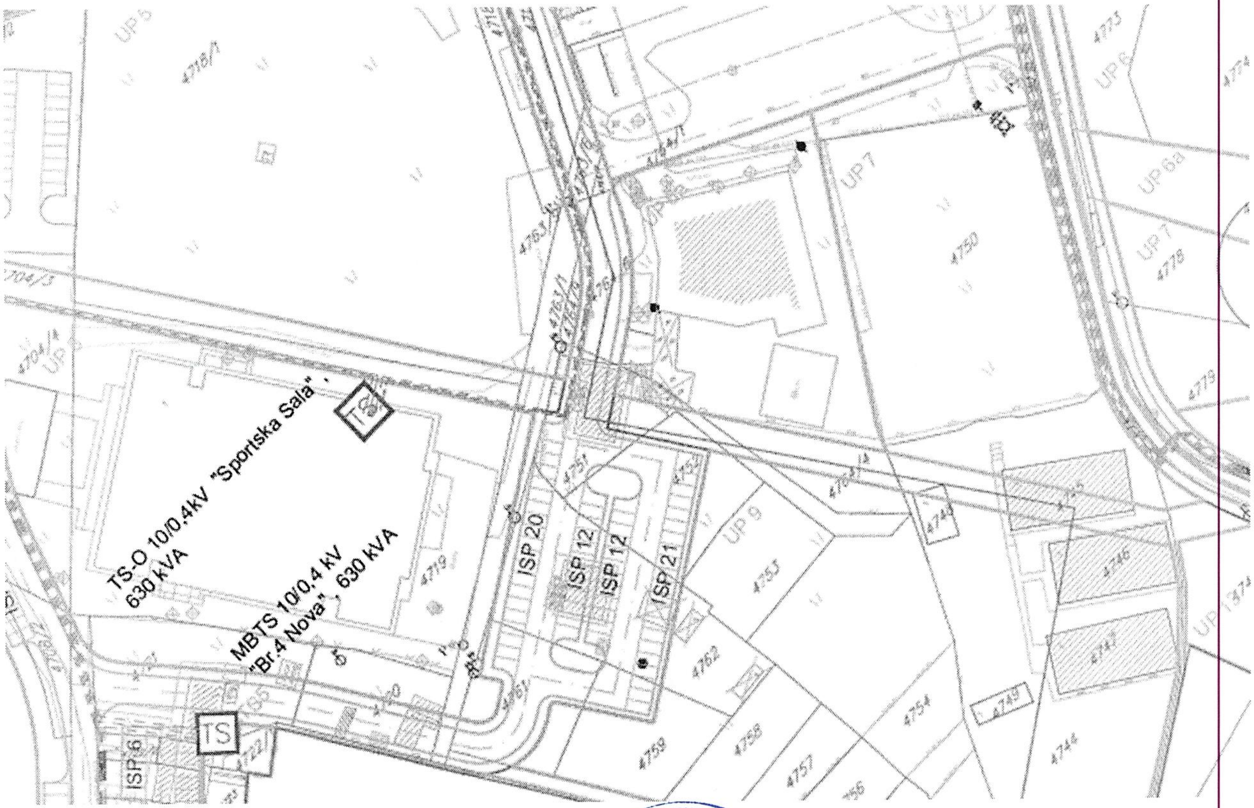
LEGENDA:

- TS — TS 35/10 kV
- TS — TS 10/0.4 kV
- ELEKTROVOD 10 kV
- GRANICE TRAFO REONA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

R 1: 1 000 list broj 11.1

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE		
Službeni list Crne Gore	br. 76/2025.god		
OBRAĐIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine		
RUKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE	DANILO VUKOVIĆ, dipl. ing. el.	Mirka Đurović	
SARADNICI	Sandra Joksimović Lončarević,dipl.arh.un.arh;		
DATUM Jun, 2025.	POSTOJEĆE STANJE	RAZMJERA 1 : 1 000	BROJ LISTA 11.1B



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
11
PODGORICA

IZMJENE I DOPUNE
DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE
"DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23"
Opština Tivat

LEGENDA:

TS 35/10 kV NOVA

TS 10/0.4 kV

TS 10/0.4 kV NOVA

ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI
ELEKTROVOD 10 kV
ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI
ELEKTROVOD 10 kV IZMJESTEN
GRANICE TRAFO REONA

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

R 1: 1 000 list broj 11.2

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE		
Službeni list Crne Gore	br. 76/2025.god		
OBRAĐIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine		
RUKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE	DANILO VUKOVIĆ, dipl. ing. el.	Mirka Đurović	
SARADNICI	Sandra Joksimović Lončarević,dipl.arh.un.arh;		
DATUM Jun, 2025.	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1 : 1 000	BROJ LISTA 11.2B

LEGENDA

GRANICA I REGULACIJA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

REGISTROVANO NEPOKRETNO KULTURNO DOBRO

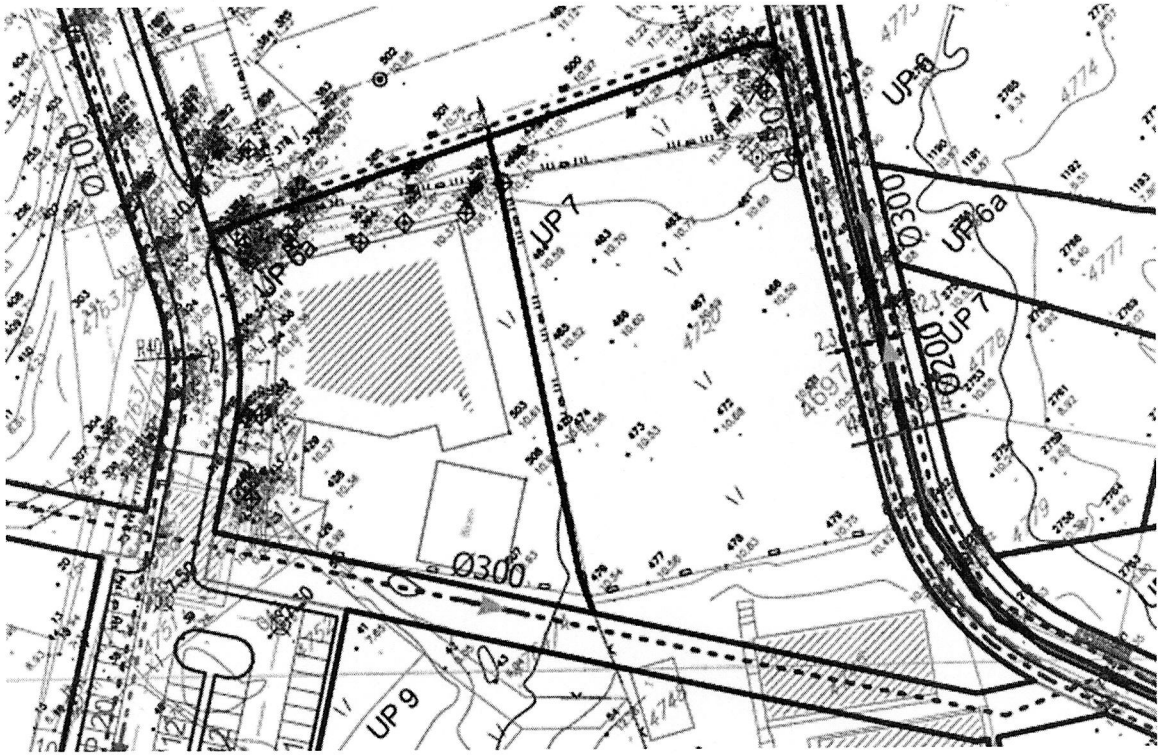
LEGENDA

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

R 1: 1 000 list broj 12

IZRADILAC OSNOVA PLANSKA DOKUMENTACIJA	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE
Službeni list Crne Gore	br. 79/2025 god.
OBRADIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
RUKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐURĐIĆ
PLANSKI PAST	dipl. ing. el. ĐORĐI ČATOVIĆ
SARADNICI	
	PLANIRANO STANJE

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
11
PODGORICA



LEGENDA

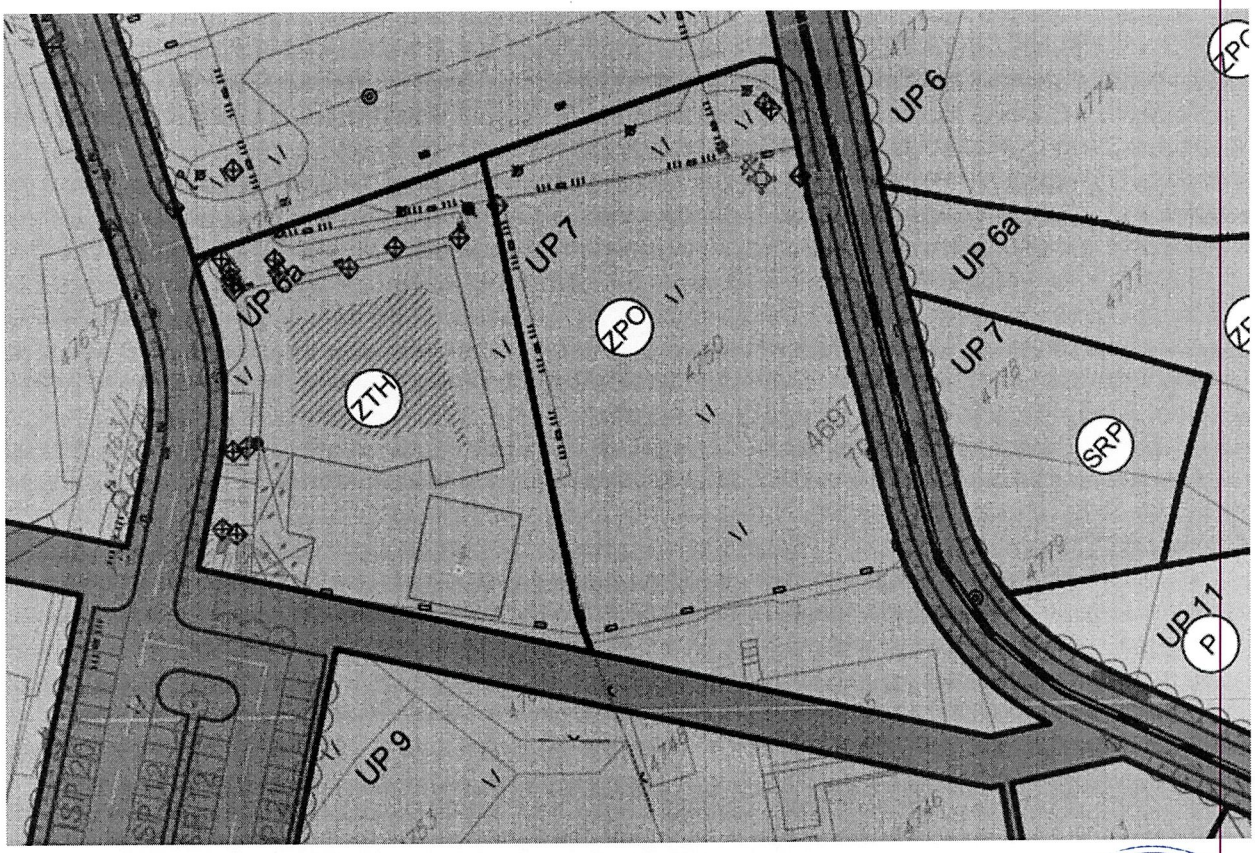
- planirani vodovod
- postojeći vodovod
- postojeći vodovod predviđen za ukidanje
- planirana fekalna kanalizacija
- postojeća fekalna kanalizacija
- zaštitni pojas glavnih kolektora fekalne kanalizacije
- postojeća fekalna kanalizacija predviđena za ukidanje
- planirana atmosferska kanalizacija

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine 11 PODGORICA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

R 1: 1 000 list broj 13

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE		
Službeni list Crne Gore	br. 76/2025.god		
OBRAĐIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine		
RUKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE	ALEKSANDRA STANKOVIĆ,dipl.ing.građ.	Mirka Đurović	
SARADNICI	Sandra Joksimović Lončarević,dipl.arh.un.arh;		
DATUM Jun, 2025.	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1 : 1 000	BROJ LISTA 13B



LEGENDA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE

- P — Park
- S — Skver
- UO — Uređenje obala
- ZUS — Zelenilo uz saobraćajnice
- PŠ — Park šuma
- Linearno zelenilo

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE

- ZSO — Zelenilo stambenih objekata
- ZO — Zelenilo individualnih stambenih objekata
- ZPO — Zelenilo poslovnih objekata
- ZTH — Zelenilo za turizam (Hoteli)
- ZTN — Zelenilo za turističkih naselja
- ZNT — Zelenilo oko objekata nautičkog turizma
- ZOP — Zelenilo objekata prosvete
- SRP — Sportsko rekreativne površine
- SP — Specijalizovani parkovi

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE

- ZK — Zelenilo infrastrukture
- ZIZ — Zelenilo industrijskih zona

PU

Zaštićena vrsta (postojeći drvored palmi i oleandera duž istočne i južne strane ložice Kalimanj)

IZMJENE I DOPUNE DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE "DIO SEKTORA 22 I SEKTOR 23" Opština Tivat

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

R 1: 1 000 list broj 14

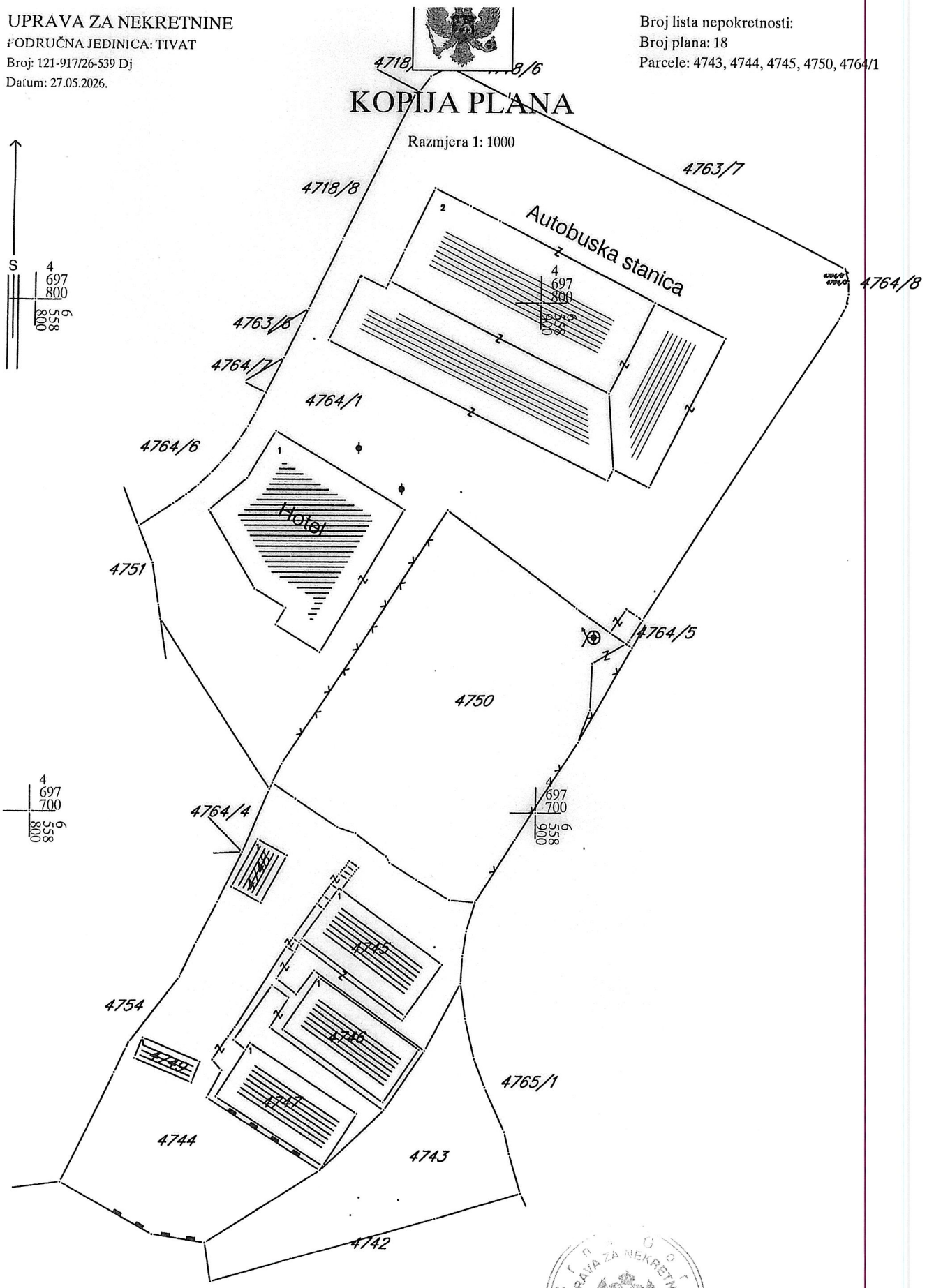
NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE		
NARUČILAC	VLADA CRNE GORE		
Službeni list Crne Gore	br. 76/2025 god		
OBRAĐIVAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine		
RUKOVODILAC	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE	dipl. ing. pejz. arh. SANJA LJEŠKOVIĆ MITROVIĆ		
SARADNICI	Sandra Jokanović Lončarević,dipl.arh.un.arh;		
DATUM Jun, 2025.	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1 : 1 000	BROJ LISTA 14/0

UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: TIVAT
Broj: 121-917/26-539 Dj
Datum: 27.05.2026.

Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 18
Parcele: 4743, 4744, 4745, 4750, 4764/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Crna Gora
Agencija za civilno vazduhoplovstvo

Broj: 03/1-348/26-1402/2
Podgorica, 29-05-2026

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno: 01. 06. 2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-		4277/3		

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

Predmet: **Posebni urbanističko-tehnički uslovi za građenje novog objekta na kat. parceli broj 4750 KO Tivat, opština Tivat**

Veza: **Vaš dopis broj 04-332/26-4277/7 od 20.05.2026. godine**

Poštovana gospođo Izgarević Pavićević,

U vezi sa Vašim dopisom broj 04-332/26-4277/7 od 20.05.2026. godine (zavedenim u Agenciji za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 03/1-348/26-1402/1 od 28.05.2026. godine), po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za građenje novog objekta na kat. parceli broj 4750 KO Tivat, opština Tivat, obavještavamo Vas da se navedeni prostor nalazi u zoni unutrašnje horizontalne zaštitne površine, uspostavljene za kontrolu postavljanja/izgradnje objekata u odnosu na Aerodrom Tivat.

Imajući u vidu nadmorsku visinu terena na kojem je planirana izgradnja objekta, a uzimajući u obzir da je planskim dokumentom za objekte u ovoj zoni definisana maksimalna spratnost P+3 (što je i navedeno u predlogu UT uslova – tačka 20), obavještavamo Vas da iz domena vazdušnog saobraćaja nije potrebno definisati dodatne uslove ograničenja visine za predmetni objekat.

U cilju formiranja konačnih UT uslova iz domena vazdušnog saobraćaja, a s obzirom na blizinu aerodroma, potrebno je tekst naveden u tački broj 14 predloženih UT uslova (Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja), zamijeniti sledećim:

- U toku izgradnje objekta, potrebno je onemogućiti postavljanje građevinskih mašina/kranova čija se najviša tačka nalazi iznad vrijednosti od 50 m nadmorske visine bez prethodne saglasnosti Agencije za civilno vazduhoplovstvo;
- Objekat sa pratećom infrastrukturom ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhopova ili velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zasljepljivanje pilota vazduhoplova.
- Obavezna saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na Glavni projekat planiranog objekta i pripadajuće infrastrukture.

S poštovanjem,

DIREKTOR
Ivan Šćekić

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.

Agencija za civilno vazduhoplovstvo
Josipa Broza Tita bb
81000 Podgorica, Crna Gora
www.caa.me

Tel: +382 20 625 502
Fax: +382 20 625 517
E-mail: acv@caa.me

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

04-06-2026

04-332/26-4277/4

Broj: 03-D-1579/2

Podgorica, 28.05.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1579/1 od 26.05.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-4277/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta mješovite namjene na katastarskoj parceli br. 4750 KO Tivat, u Tivtu, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta „MESO-PROMET" DOO iz Bijelog Polja, obavještavamo Vas sljedeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je Listom II navedene Uredbe, pod rednim brojem 12, tačka (b), za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m^2 (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)", predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačnu strukturu i sadržaj planiranog objekta, jer nisu precizno definisane planirane djelatnosti i njihovi kapaciteti.

Smatramo da je neophodno da nosioc projekta, kada bude jasno definisao planirani sadržaji na ovoj lokaciji, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.**

Takođe, imajući u vidu dostavljene zahtjeve za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta MESO-PROMET DOO iz Bijelog Polja za više susjednih katastarskih parcela, prilikom razmatranja potrebe za procjenu uticaja na životnu sredinu, treba uzeti u obzir ne samo pojedinačni zahvat, već i međusobnu funkcionalnu povezanost, kako bi se sagledao **kumulativni uticaj** na životnu sredinu.

Napomena
Imajući u vidu da je prostor Opštine Tivat dio prirodnog i kulturnog – istorijskog područja Kotor (buffer

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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

Direktorat za zaštitu i spašavanje

2006 // DA JE VJEČNA CRNA GORA

Broj: 13-236/26-UPI-12473/2

Podgorica, 01.06.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-4277/8 od 20.05.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/26-UPI-12473/1 dana, 26.05.2026. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene, na urbanističkoj parceli UP 7 /zona B/, koju čini katastarska parcela broj: 4750 K.O. Tivat, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sector 23", Opština Tivat, po podnosiocu zahtjeva "MESO-PROMET" d.o.o. Bijelo Polje.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), a u vezi člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17).,

daje sledeće:

M I Š LJ E NJ E

– U dostavljenom NACRTU URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, nisu definisane mjere zaštite od požara i eksplozija, shodno čemu smatramo da je neophodno definisati sljedeće:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko se u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar ....") Opasnih materija (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i drugim medijima (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Eektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i dr.), izraditi - Glavni projekat - Elaborat zaštite od požara (u čijem posebnom prilogu – grafičkom dijelu ukoliko je potrebno obraditi zone opasnosti i bezbjednosna rastojanja sa mjerama zaštite od požara), u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl.list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova) - Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("Službeni list SFRJ", br.20/71 i 23/71), Pravilnikom o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištavanju i pretakanju goriva ("Sl.list SFRJ", br. 27/71), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa ("Službeni list SFRJ", br. 24/71 i 26/71), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Sl. list SFRJ", br. 24/87), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehnickim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84), Pravilnikom o tehnickim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povecanog rizika od požara ("Sl. list SRJ", br. 8/95), Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl. list SFRJ", br. 30/91), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili Klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br.18/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95). Projektant je dužan da se prilikom izrade tehničke dokumentacije pozove na standarde koji se primjenjuju u Crnoj Gori i koji su usaglašeni sa evropskim standardima, a kada takvih tehničkih propisa i standarda nema, da se poziva na evropske i međunarodno priznate standarde, tehničke propise ili norme., Obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati i unutrašnju hidrantsku mrežu.

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

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

Obradili:
Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I
Šef Odsjeka:
Goran Samardžić

GENERALNI DIREKTOR
Miodrag Bešović

Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
		04-332/26-4277/8		

Crnogorski elektrodistributivni sistem

Broj: 30-20-05-2622/1
Od: 10.07.2026. godine

Obrazac broj 2

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

IV proleterske brigade br.19
81000 Podgorica

Na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22), Ovlašćenja broj **10-10-12-19/4** od **06.02.2026.** godine, u postupku rješavanja po zahtjevu za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije broj **30-20-05-2622** od **01.06.2026.** godine, podnijetog od strane **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine** u ime **„Meso-promet" d.o.o. Bijelo Polje,** "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica, p o d n o s i

Z A H T J E V
za dopunu dokumentacije

Uvidom u Vaš zahtjev (Vaš br. 04-332/26-4277/5 od 20.05.2026.g) broj **30-20-05-2622** od **01.06.2026.** godine, utvrđeno je da niste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije, za **objekat mješovite namjene na UP 7, zona B, u zahvatu ID DSL „Dio Sektora 22 i Sektor 23", kat.par.br. 4750, KO Tivat.**
S tim u vezi, potrebno je da, u roku od **3** dana od dana prijema ovog zahtjeva, CEDIS-u, Službi za pristup mreži Regiona 5, dostavite:

- Potrebe za jednovremenom snagom budućeg objekta;
- Broj i vrstu predviđenih mjernih mjesta.

Konačno Vas informišemo, da ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, CEDIS neće biti u mogućnosti da izda tražene tehničke uslove za priključenje na distributivni sistem električne energije.

Zahtjev obradila:
Inženjer za pristup mreži II,
Emina Jahić, spec.sci.el.
Emina Jahić

Crnogorski elektrodistributivni sistem
Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 5,
Dušanka Samardžić, dipl.el.ing.
Samardžić

Crnogorski elektrodistributivni sistem d.o.o. Podgorica 05

Dostavljeno:
- Naslovu
- Službi za pristup mreži Regiona 5
- a/a

CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT
SEKRETARIJAT ZA SAOBRAĆAJ
I STAMBENO-KOMUNALNE
DJELATNOSTI

Adresa: Trg Magnolija br. 1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 356
www.opstinativat.me
e mail: sekretarijatsks@opstinativat.me

Broj: 16-341/26-186/1
Datum: 17.06.2026.godine

Na osnovu člana 17 Zakona o putevima ("Sl. list CG" br. 082/20, 140/22), člana 9 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 024/12, 015/15, 028/16) i uvida u Izmjene I dopune DSL-a "Dio sektora 22 i sektora 23" ("Sl. list CG " br. 76/25), Sekretarijat za saobraćaj I stambeno-komunalne djelatnosti, donosi:

SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objektamješovite namjene na kat.paqrc. 4750 KO Tivat, na urbanističkoj parceli UP7 zona B, u zahvatu Izmjena I dopuna DSL-a "Dio sektora 22 i sektor 23" ("Sl. list CG" br. 76/25), opština Tivat.

- U projektu grafički prikazati mjesto i način priključka urbanističke parcele na saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom;
- Kolski priključak urbanističke parcele planirati sa saobraćajnice nižeg ranga;
- Kolski priključak udaljiti maksimalno u odnosu na raskrsnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
- Uključenje kolskog prilaza na javnu saobraćajnicu riješiti ojačanim oborenim ivičnjacima;
- Potrebe za parkiranjem vozila moraju se rješavati na urbanističkoj parceli na kojoj se objekti grade;
- Na otvorenim parkinzima i u garažama planirati parking mjesta sa punjačima za električna vozila;
- Detalje parkinga (kosi, podužni, upravni) i detalj oborenog ivičnjaka prikazati u grafičkom prilogu;
- Od ukupnog broja parking mjesta 5% obezbijediti za osobe sa invaliditetom;

- Saobraćajno-tehničku dokumentaciju priključka i parkinga uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti;
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju prikazati u zavisnosti od vrste priključka i namjene objekta u skladu sa postojećom regulacijom saobraćaja na javnoj saobraćajnici na koju se vrši priključak;
- Sastavni dio projektne dokumentacije potrebno je da bude projekat saobraćajne signalizacije i opreme izrađen u skladu sa članom 65 i 66 Zakona o putevima ("Sl. list CG", br. 082/20, 140/22).

Sam. savjetnica II za teritorijalnu organizaciju,
regulaciju saobraćaja,puteve i drumski saobraćaj
Gorica Nikšić,dipl.ing.saobraćaja

SEKRETARKA:
Mirela Jarić,MSc turizma

Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-	332/26-	4277/5		

d.o.o. **VODOVOD I KANALIZACIJA TIVAT**
II Dalmatinske 3A , 85320 Tivat, tel.: +382 32 671 788
Fax: +382 32 671 790, e-mail: vik-tivat@t-com.me www.vodovodtivat.com
PIB: 02295407 PDV 91/31-00282-0 ŽIRO RAČUNI: Hipotekarna banka: 520-62730-65
Prva Banka: 535-10055-81 NLB: 530-5112-03 Erste Bank: 540-11663-76 ckb: 510-4063-73

DRUŠTVO SA [illegible]
"VODOVOD [illegible]"

Broj 04-332/26-386/1
Tiv. 08.06.2026

CRNA GORA
Ministarstvo prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine

Na osnovu NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA broj 04-332/26-4277/4 od 20.05.2026 god.(prijem-dopis br.01-332/26-386 od 27.05.2026 god.) za izradu tehničke dokumentacije za građenje novih objekata na **kat.parc.br.4750 KO Tivat,** a na zahtjev **DOO „MESO PROMET“ iz Bijelog Polja** izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

1. Priključak za vodu izvesti sa postojećeg cjevovoda (mapa u prilogu)
2. Potrebno je postaviti centralni vodomjer u propisno izgrađenoj šahti na ivici parcele, kao i za svaki stambeni/poslovni prostor postaviti poseban vodomjer ili u šahti van objekta ili u zajedničkim prostorijama (shodno Odluci o javnom vodosnabdjevanju,Službeni list CG,Opštinski propisi broj 8 od 2014 god.)
3. Ukoliko je predviđena hidrantska mreža,postaviti poseban vodomjer za nju.

PRILOG:- -mapa sa pozicijom priključenja na vodovodnu mrežu

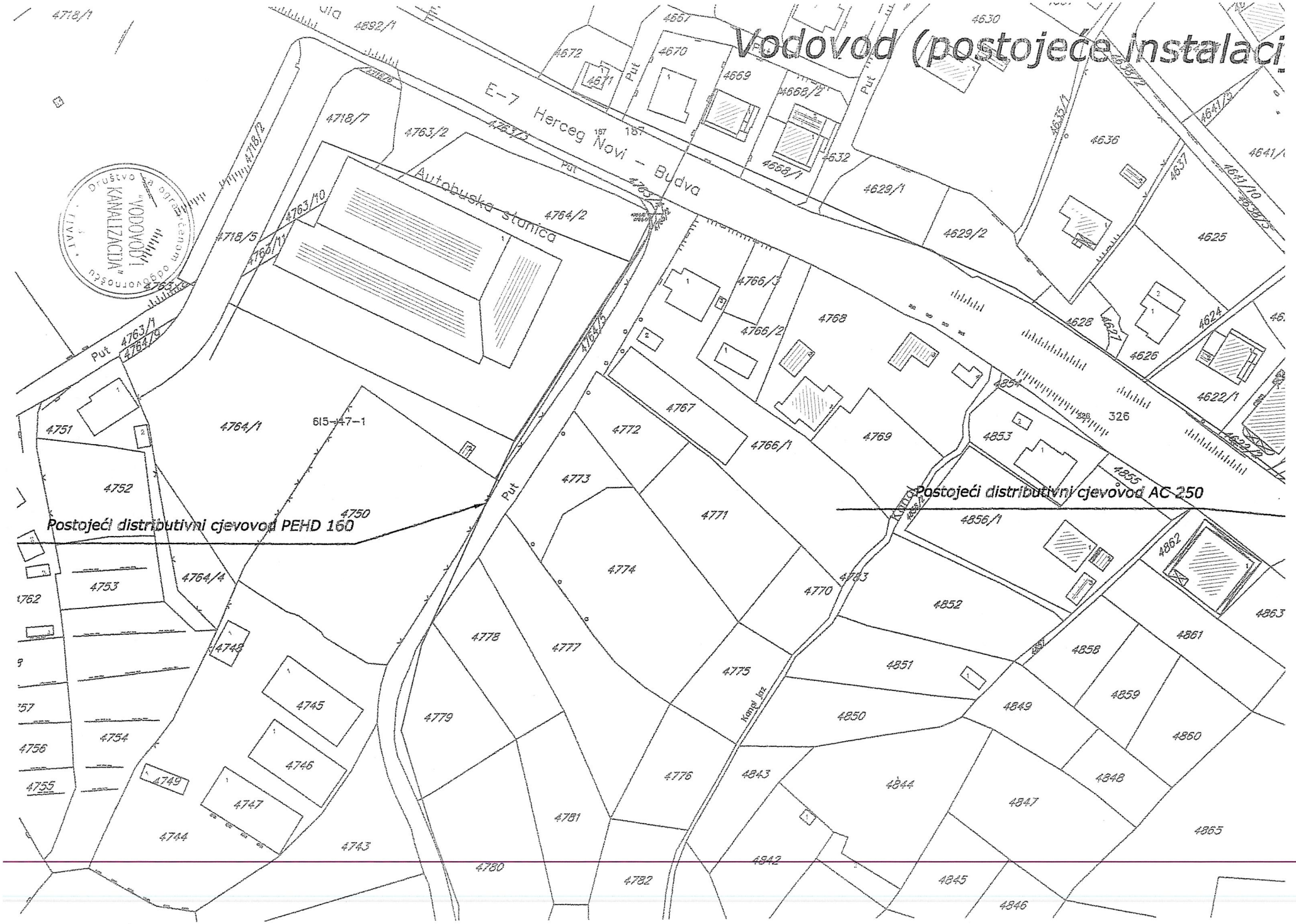
Tivat, 01.06.2026 god.

DOSTAVLJENO:
-Naslovu
-Arhivi

OBRADIO:
Lukšić Joško

DIREKTOR:
Krivokapić Alen

Društvo sa ograničenom odgovornošću "VODOVOD I KANALIZACIJA" TIVAT


Vodovod (postojeće instalaci
E-7 Herceg Novi – Budva
Autobuska stanica
Put
Postojeći distributivni cjevovod PEHD 160
Postojeći distributivni cjevovod AC 250
Kanal Jaz
4718/1
4892/1
4718/7
4763/2
4718/2
4763/10
4718/5
4760/1
4763/1
4764/2
4764/3
4764/4
4764/1
4751
4752
4753
4762
4754
4755
4756
4757
4748
4745
4746
4749
4747
4744
4743
4750
4780
4779
4778
4777
4776
4775
4774
4773
4772
4771
4770
4767
4766/1
4766/2
4768
4769
4783
4781
4782
4843
4844
4842
4845
4846
4847
4848
4849
4850
4851
4852
4853
4854
4855
4856/1
4857
4858
4859
4860
4861
4862
4863
4865
4672
4671
4670
4669
4668/2
4668/1
4667
4630
4632
4633/1
4633/2
4636
4637
4641/1
4641/2
4641/10
4625
4629/1
4629/2
4628
4627
4626
4624
4622/1
4622/2
326
515-447-1

Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

Ministarstvo prostornog planiranja urbanizma i državne imovine

2006 2026 DA JE VJEČNA CRNA GORA

Primljeno: 25.08.2026

Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni brc.	Pr og	Vrijednost
04-332/26-4277/9				

Br: UP/I-05-827/2026-3

Datum: 19.08.2026 godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-4277/6 od 20.05.2026. godine, dostavljen 28.05.2026. godine i zavedenom pod brojem UPI-05-827/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) na UP7 u zoni B koja je formirana od kat.par. 4750 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dipuna DSL „Dio Sektora 22 i Sektor 23“ („Sl.list Crne Gore“ br.76/2025), saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), članu 26dž Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno- istoriskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br. 056/13, 013/18, 067/19 ,033/26), donosi:

R J E Š E NJ E

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) na UP7 u zoni B, koja je formirana od kat.par. 4750 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dipuna DSL „Dio Sektora 22 i Sektor 23“

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istorijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti okruženja Župa-Bonići u Tivtu. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Objekte prilagoditi i uklopiti sa okolnim poslovnim i turističkim objektima, poštujući karakteristike tradicionalne urbanističke matrice, kao i načelo na jednoj UP jedan objekat. Poštujući tradicionalna načela organizacije i oblikovanja u prostoru štiti se ambijent i kulturno nasljeđe. Planiranom izgradnjom objekta izbjeći vizuelno narušavanje prostora i obezbjediti maksimalnu integraciju kroz odnose proporcija samog objekta, kao i objekata sa okolinom;
3. Konzervatorski projekat treba da sadrži realne vizuelne prikaze susjednih parcela i objekata, ambijentalne karakteristike parcele i njenog okruženja, kao i procjenu mogućih uticaja predmetnog objekat na zatečene vrijednosti prostora, a u zavisnosti od vizuelne izloženosti istog.
4. Arhitektonsko rješenje (oblikovanje i materijalizacija) zasnovati na savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivnih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad, 85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 302 572
e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me

boja, a na otvorima postaviti škura ili brisoleje. Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva). Objekte završiti ravnim ili tradicionalnim dvovodnim krovom pokriven crijepom. Formu objekta prilagoditi namjeni, unaprijediti urbane karakteristike lokacije, istaknuti ambijent i tako povećati njegovu atraktivnos;

5. Kroz uređenje terena posebnu pažnju posvetiti kolskom i pješačkom pristupu do objekta, kao i zelenim površinama. Poželjna je upotreba kamena kao sredstvo za obradu staza, dvorišta ili savremenih materijala visokog kvaliteta, kojima se efikasno može postići transponovanje tradicionalnih rješenja u opšti kontekst predmetne lokacije. Za potrebe vizuelne sanacije prostora, na većem dijelu slobodnih površinama predmetne urbanističke parcele predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja (masline, smokve, nar, rogač i sl.).

II

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

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

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/26-4277/6 od 20.05.2026. godine, dostavljen 28.05.2026. godine i zavedenom pod brojem UPI-05-827/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene (MN) na UP7 u zoni B koja je formirana od kat.par. 4750 KO Tivat, u zahvatu Izmjena i dipuna DSL „Dio Sektora 22 i Sektor 23“, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u jugozapadnom dijelu KO Tivat, lokalitet Župa-Bonići, sa južne strane autobuske stanice i istočno od hotela „Franca“, na cca 70 m od magistralne saobraćajnice i na cca 300 m od mora;
- Cijela teritorija opštine Tivat, pa tako i predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini (bafer zona) Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine (UNESCO).
- Prema ID DSL „Dio Sektora 22 i Sektor 23“, od kat.par. 4750 KO Tivat, formirana je u Zoni B, urbanistička parcela UP7, površine 3.927,37 m^2, mješovite namjene (MN), sa dozvoljenim urbanističkim parametrima Indeks zauzetosti je 0,4, Indeks izgrađenosti 1,2, max BGP 4.713 m^2, spratnosti P+3;
- Kroz Studiju zaštite kulturne baštine za potrebe izrade Izmjena i dopuna DSL-a “Dio sektora 22 i sektor 23”, u opštini Tivat, koju je izradila Uprava za zaštitu kulturnih

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad, 85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 302 572
e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me

dobara, Područna jedinica Kotor, obrađeni su režimi i mjere (opšte i konkretne). Predmetna lokacija nalazi se u zoni konkretnih mjera – Mjere V – Prostor za planiranje nove gradnje sa propisivanjem sanacionih mjera u zavisnosti od zatečenog stanja:

5.2. Režimi

Na osnovu naprijed navedenih smjernica iz Menadžment plana za zaštitu zaštićene okoline Područja Kotora (2011), Procjene uticaja na baštinu za Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (2017), i Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje Crne Gore ((„Sl.list CG" broj 56/18) utvrđuju se slijedeći režimi u zaštiti i korišćenju prostora:

- *Predvidjeti mjere uklapanja izgleda planiranih novih grupacija objekata sa ambijentalnim karakteristikama područja;*
- *Slijedeći principe po kojima su nastale tradicionalne grupacije osmisliti nove savremene komplekse urbano karaktera;*
- *Preporučuje se obnavljanje, u najvećoj mogućoj mjeri, elemenata kulturnog pejzaža;*
- *Predvidjeti zadržavanje u izvornom obliku autohtonog zelenila;*
- *Predvidjeti mjere kojima će se ublažiti povrede pejzaža nastale usled izgradnje objekata.*

5.3. Mjere

Na osnovu smjernica i utvrđenih režima u zaštiti i korišćenju prostora, ovom Studijom se određuju opšte i posebne (konkretne) mjere zaštite.

OPŠTE MJERE

- *Detaljnu razradu prostora u okviru cjeline bazirati na specifičnim karakteristikama reljefa i vegetacije, zatečenim fizičkim strukturama, saobraćajnim komunikacijama kao i obalnoj liniji;*
- *Kroz odgovarajuće tekstualne i grafičke priloge planske dokumentacije precizirati način sprovođenja planerskih rješenja koja se odnose na zaštitu, očuvanje i unaprjeđenje prirodne i kulturne baštine kroz njihovu savremenu prezentaciju;*
- *Maksimalnim uvažavanjem izvornih osobenosti prirodne i kulturne baštine predvidjeti mjere za spriječavanje aktivnosti koje bi mogle prouzrokovati promjenu njegovog značenja, svojstva, osobenosti i izgleda, a sve u cilju očuvanja njegovog integriteta, kulturno-istorijskih, ambijentalnih i pejzažnih vrijednosti;*
- *U cilju zaštite arheoloških lokaliteta u čitavoj zoni zahvata Plana neophodno je poštovati odredbe Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG" broj 49/10 i 44/17 čl. 87 i 88), koje se odnose na slučajna otkrića - nalaze od arheološkog značaja. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu;*
- *Preporučuje se obnavljanje elementa kulturnog pejzaža;*
- *Pejzažno uređenje slobodnih površina kompleksa uskladiti sa karakterom predjela, kako ekološkim tako i ambijentalnim, kroz očuvanje i unaprijeđenje dominantnih strukturnih elemenata prostora/lokacije (reljef, vegetacija, stvorene strukture) i upotrebu autohtonih biljnih vrsta (min 90%) i materijala. Ne preporučuje se korišćenje invazivnih vrsta;*
- *Planirati očuvanje autentičnih biljnih vrsta u obliku rekreativno-parkovskog prostora ili zelenih tampon zona;*
- *Sačuvati i redovno obnavljati postojeće zelenilo upotrebom autohtonih vrsta.*

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad, 85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 302 572
e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me

KONKRETNE MJERE

- *Mjere V – <u>SANACIONE MJERE</u> (Prostor za planiranje nove gradnje sa propisivanjem sanacionih mjera u zavisnosti od zatečenog stanja)*
- *U okviru ovih mjera izgradnju novih stambenih objekata predvidjeti uz pogušćavanje već izgrađenog tkiva i poštovanje naslijeđene urbanističke matricu i strukture naselja;*
- *Postojeće objekte rekonstruisati primjenom boja karakterističnih za ovo podneblje (pastelne boje zagasitih tonova) i djelimično oblagati kamenom i isključiti dekoracije u vidu ukrasnih vijenaca, balustrada, plastika vrata i prozora;*
- *Glavne fasade zgrada zatečenog krupnog gabarita pretežno orjentisanih prema moru maskirati/zakloniti zelenilom čime se obezbjeđuje da frontalne/ pristupne fasade budu utopljene u zelenilo (umanjuju se negativni efekti krupnih gabarita).*

- *Predlaže se uklanjanje dograđenih neadekvatnih dijelova objekata (terase, spoljna stepeništa...) koji prelaze regulacionu liniju ili remete ambijentalne vrijednosti;*
- *Na postojećim objektima izvršiti vertikalno ozelenjavanje fasada kao i sadnju penjačica na pergolama "odrinama", čime će se stvoriti utisak ozelenjenosti čitavog prostora i poboljšati cjelokupan kako vizuelan, tako i ekološki uticaj na prostor;*
- *Maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla;*
- *Prostor oko stambenih kuća urediti u skladu sa tradicionalnim načinom – odrine, pižuli, terase, podzidi, kamene ograde u kombinaciji sa zelenilom."*

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

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

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

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

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad, 85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 302 572
e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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

Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad, 85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 302 572
e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me