



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 06-333/24-14742/7

Podgorica, 01.04.2025. godine

EURO TEHNIKA MN DOO

PODGORICA

Bul. Josipa Broza Tita br.25

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-14742/7 od 01.04.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 na katastarskoj parceli broj 715 KO Prčanj I u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br. 095/20) Opština Kotor.



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

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

Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/24-14742/7 Podgorica, 01.04.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva EURO TEHNIKA MN D.O.O. Podgorica , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 na katastarskoj parceli broj 715 KO Prčanj I u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – br. 095/20) Opština Kotor.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	EURO TEHNIKA MN DOO
6.	POSTOJEĆE STANJE Prema listu nepokretnosti 728 – prepis, na katastarskoj parceli broj 715 KO Prčanj I evidentirano je: • objekat broj 1, zgrada zdravstva, dvospratna, površine u osnovi 398 m2; • objekat broj 2, garaža, prizemni, površine 80 m2; • objekat broj 3, pomoćna zgrada, prizemni, površine 13 m2.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Lokacija koju čini katastarska parcela broj 715 KO Prčanj I je u obuhvatu GUR-a Prčanj. Shodno grafičkom prilogu broj 07a Plan namjene površina dio predmetne parcele u površini od cca 735 m2 je namjene: hotel - T1. Preostali dio katastarske parcele je u okviru planiranog parkinga i površina za pejzažno uređenje (PU). Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja predmetna katastarska parcela se nalazi u Centralnom reonu, u zahvatu Planske cjeline	

(Zone1), a u okviru Planske Jedinice Prčanj I. Predmetna lokacija je u obalnom odmaku od 0 – 100m.

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

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

Prema Smjernicama za prostor Centralnog reona se planski dokument DUP Prčanj treba staviti van snage. **Primjena u skladu sa planskim postavkama PUP-a i GUR-a.**

Prema izvodu iz PPPNOPCG-Plan režima korišćenja prostora predmetna lokacija je u **turističkoj zoni D1**-Turistička zona unutar zaštićenih cjelina (UNESCO), u obalnom odmaku 100m od obalne linije.

D1. Turističke zone unutar zaštićenih cjelina (UNESCO)

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

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

Unutar ovako definisane turističke zone moguće su 3 varijante:

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

Najveća dopuštena zauzetost	T1	< 50%
Najveća dopuštena izgrađenost	T1	< 2

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (“Sl.list CG” br.060/18),
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list Crne Gore, broj 044/18).

	-Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18).
7.2.	Pravila parcelacije <u>Lokaciju za građenje čini dio katastarske parcele broj 715 KO Prčanj u površini od cca 735 m².</u> <u>Planirana rekonstrukcija obuhvata nadogradnju postojećeg objekta u smislu izgradnje potkrovnje etaže.</u> Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR – a Urbanističko Tehnički Uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, izjašnjava se o potrebi sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu u skladu sa Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Uslovi parcelacije i regulacije U skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (PUP Kotor), određene su namjene i uslovi sa iskazanim pravilima i urbanističkim parametrima za izgradnju objekata. Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona). Lokacija za gradnju može biti: - dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to: 1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i 2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela. Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima. Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m². Van naselja minimalna veličina parcele za gradnju je 600m² Pravila parcelacije i regulacije Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat. Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije. Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu sa karakterom parcele su: 1) oblik i veličina parcele; 2) namjena parcele; 3) regulaciona linija; 4) građevinska linija; 5) vertikalni gabarit;

	6) horizontalni gabariti; 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata; 8) uslovi za energetska efikasnost objekata; 9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore „ 044/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene; Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora i/ili trase. Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta. Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne dijelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trгови, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele. Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa. Vertikalni gabarit Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum.

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

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

Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.

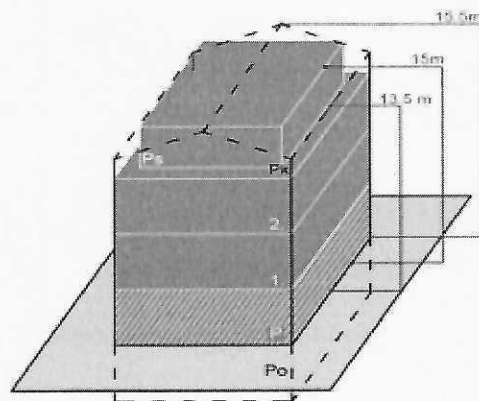
Za spratnost P+2+Pk, maksimalna visina novih objekata je tri etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 2 etaže ili prizemlje +2 etaže.

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

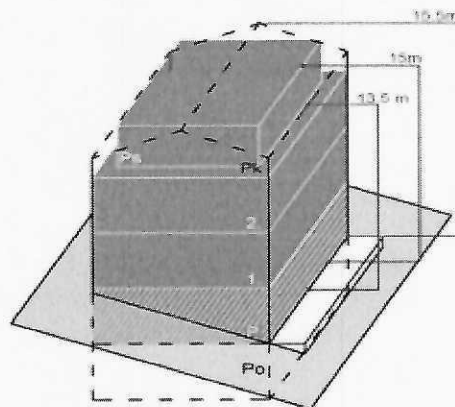
Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekt do maksimalne kote objekta prema gore navedenom. Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

P+2+Pk

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



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



Visina etaže

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

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

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima. Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u polуетажama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

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

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

Pored navedenih lokacija moguće je realizovati namjenu turizam i u drugim namjenama u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. Moguće je povezivanje urbanističkih parcela namjene turizma sa namjenom turizam i sa namjenom stanovanje u svrhu povećanja servisnih kapaciteta nadzemnom ili podzemnom komunikacijom i ispod saobraćajnica uz odgovarajuću proceduru u instituciji nadležnoj za saobraćaj. U slučaju prenamjene katastarske parcele iz namjene stanovanje u turizam indeksi ostaju na nivou prvobitne namjene (stanovanje) te se ne mogu mjenjati. Takođe, moguće je udruživanje parcela istih namjena. U tom slučaju primjenjuje se kumulativni BRGP i moguća je preraspodjela planiranih sadržaja. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene smještanju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Opšti uslovi za izgradnju novih objekata - da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima; - prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba; - izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla; - konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom; - izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode; - prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama; - likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade; - uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale; nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom; - građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje; -Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23)

	i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). -Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. -Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu . Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa: - Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15); - Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18); -Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16); -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati: Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91); - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95); - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84); Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl. list SFRJ“, br. 24/87); - Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12); -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Sl. list RCG“, br.54/01), -Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE 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), Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) i na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-557/2 od 04.03.2025. godine.

10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Koncept uređenja podrazumjeva između ostalog i da : „Kod uređenja terena treba maksimalno očuvati prirodnu konfiguraciju terena ili ostvariti kaskadnu nivelaciju terena. Na umjereno strmim terenima, nagiba većeg od 10%, objekti treba kaskadno da prate liniju terena. Kod definisanja kaskada, potporni zidovi ne smiju biti veći od 2m, odnosno ne manji od 0,6m. Potporne zidove visine 2m, obavezno omekšati zelenilom. - Terasa sa podzidama uraditi u maniru suvozida, od grubo klesanog ili pločastog kamena. - Uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i slobodnih zelenih površina; - Upotreba auhthtonog materijala koji obezbjeđuje uklapanje objekata u prirodno okruženje; - Korišćenje vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i usklađivanje sa kompozicionim i funkcionalnim rješenjima;“ Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenju principa povezanosti i neprekidnosti. Zelenilo hotela i turističkih naselja treba da bude organizovano tako da gostima omogući pasivan odmor, šetnju i mogućnost rekreacije. Za dobijanje odgovarajućih kategorija, turistički objekti moraju da ispune uslove koji podrazumjevaju odgovarajuću površinu i kvalitet zelenih površina. Za planiranje turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta, uzimaju se u obzir i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	U Smjernicama i mjerama zaštite kulturnih dobara i kulturnog pejzaža na području opštine Kotor je navedeno sljedeće: <u>Opšte mjere</u> 1. Područje opštine Kotor neophodno je u strateškim i planskim dokumentima tretirati kao dio zaliva Boke kotorske, koji obuhvata Područje svjetske baštine Kotora i njegovu zaštićenu okolinu, i neophodno je uspostaviti sistem integralnog planiranja cijelog prostora Boke Katorske. Privredna pitanja, infrastrukturna rješenja (prije svih saobraćaj), ekološka pitanja i zaštita prirodne i kulturne baštine treba rješavati integralno na nivou Boke Katorske kao cjeline, koju karakteriše jedinstveni prostor, istorija, privreda, način života, tradicija i dr. Poseban značaj treba dati obnovi broskog saobraćaja koji predstavlja prirodni vid komunikacije u zalivu i jednu od najbitnijih istorijskih odrednica Boke. Poljoprivredu i ribarstvo treba razvijati kao tradicionalne djelatnosti koja imaju važnu ulogu za razvoj turizma.

2. U prostornim i drugim planskim dokumentima neophodno je dosljedno primjenjivati kriterijume, smjernice i preporuke međunarodne zajednice u tretmanu Svjetske baštine, u koju je svrstano prirodno i graditeljsko nasljeđe Kotora.
3. Tretman očuvanja i zaštite pojedinačnih kulturnih dobara potrebno je sprovesti u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara Crne Gore i Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno- istorijskog područja Kotora, tj. u skladu sa konzervatorskim principima, prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim projektom, a sve u skladu sa studijama zaštite kulturnih dobara izrađenim ili odobrenim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, i uz stručni konzervatorski nadzor.
4. Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini kulturnog dobra, koja uživa zakonsku zaštitu, svaku intervenciju uskladiti sa konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekata. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje. Mjere kojima se ublažavaju negativnosti su mjere pejzažnog uređenja, promjena boje i materijala fasada, preoblikovanje krovova i otvora, uklanjanje i preoblikovanje objekata ili djelova objekata, i sl. Obavezno je izraditi planove sanacije za: Kostanjicu, Morinj, Lipce, put Risan-Grahovo-Žabljak, Škaljari, Dobrota, Prčanj, Stoliv i dr. Zona zahvata plana/projekta sanacije definišće se posebno za svaki pojedinačni slučaj.
5. Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnih kulturnih dobara, ove prostore, komplekse i objekte neophodno je očuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova, odobrenih konzervatorskih studija i projekata.
6. Očuvati iskonski i kulturni pejzaž područja Svjetske baštine Kotora koji čine prirodni okvir Kotorsko –Risanskog zaliva
7. Očuvati horizontalnu strukturu pejzaža: naselja duž obale zaliva, njihovu morfologiju i imaginarne granice. Isključiti svaku mogućnost formiranja neprekinute linije objekata gradnjom na slobodnim prostorima između naselja i izgrađenih aglomeracija.
8. Zbog značaja za očuvanje Izuzetne univerzalne vrijednosti područja, očuvati prodore prirodnog zelenila do linije obale.
9. Očuvati vertikalnu strukturu pejzaža, očuvati siluetu i integritet zelenih padina i golih stjenovitih brda. Eventualne intervencije putne infrastrukture i drugih vidljivih struktura planirati tek nakon prethodno izrađenih i odobrenih dokumenata: Procjena uticaja na baštinu – HIA i Studija vizuelnog uticaja.
10. Očuvati glavnu vizuelnu osu koja povezuje četiri zaliva u jedinstveni prostor Boke (Perast- Luštica kroz Verige) kao i vizuelne ose zaliva: Kotor-Orahovac, Lipci-Dobrota, Risan-Verige-Luštica (vizuelne ose označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora)
12. Očuvati integritet prostora vizuelnih osa duž obala zaliva: Donji Stoliv-Gornji Stoliv, Bogorodičin hram-Stara župna crkva, Prčanj, Kanjon rijeke Škurde, Sveti Matija – Sveta Vrača, Dobrota (ove ose označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora).

13. Očuvati integritet prostora oko vizuelnih repera: Ostrva ispred Perasta, Bogorodičin hram na Prčanju, Stara župna crkva na Prčanju, crkva sv. Kuzme i Damjana, Muo, crkva sv. Đorđa Orahovac, Perast, Crkva sv. Matije u Dobroti, crkva sv. Eustahija Dobrota, Gornji Stoliv, Kotor i dr. (vizuelni reperi označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora
14. Očuvati zone koje su od posebnog značaja za očuvanje izuzetne univerzalne vrijednosti zaštićenog područja: Verige sa Perastom i ostrvima, područje Gornjeg i Donjeg Stoliva, Prčanj i dr. (ove zone označene su na mapi Identifikacija i valorizacija Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora); zona Veriga sa Perastom je od posebnog značaja za izuzetnu univerzalnu vrijednost zaštićenog područja, i obuhvata djelove zaštićene okoline područja Kotora koji se nalaze na teritoriji opština Tivat i Herceg Novi. Ovaj prostor potrebno je tretirati kao cjelinu u čijoj zaštiti treba ostvariti saradnju sa susjednim opštinama Tivat i Herceg Novi.
15. Očuvati prirodne karakteristike obale.
16. Očuvati karakteristike izgrađene obale sa pontama i mandračima.
17. Očuvati graditeljsko nasljeđe istorijskih gradova (Kotor, Perast, Risan) i vrijednosti istorijskih naselja duž obale.
18. Očuvati prirodni okvir peraških ostrva u zoni Stoliva, Veriga i Kostanjice.
19. Očuvati unikatni prostor polja sa slatkovodnim izvorima i mlinovima u Morinju.
20. Aktivirati brodski saobraćaj uz obnovu starih pristaništa.
21. Očuvati i revitalizovati ruralno nasljeđe u gornjim zonama: naselja sa starim terasastim imanjima i originalnom parcelacijom, regulisanim vodotokovima, putevima, starim kućama i pomoćnim objektima, maslinjacima, vinogradima i drugim elementima tradicionalnog načina života.
22. Očuvati i obnoviti stara utvrđenja, komunikacije fortifikacionog sistema kao i prateće objekte (puteve, bistjerne, magacine, kasarne i dr.), uz određivanje odgovarajuće savremene namjene.
23. Predvidjeti mjere kojima će se ublažiti posljedice prekomjerne urbanizacije pojedinih naselja i prostora.
24. Izraditi Studiju zaštite prirodnih vrijednosti i Studiju predjela Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.
25. Za sva postojeća naselja u kojima savremena urbanizacija narušava vrijednosti, izraditi planove sanacije koji će sadržati smjernice za ublažavanje negativnih vizuelnih uticaja već izgrađenih objekata (član 17 Zakona o prirodnom i kulturno-istorijskom području Kotora).
26. U planskim dokumentima za naselja i djelove Područja svjetske baštine, cjeloviti prostor posmatrati kao dio jedinstvenog kulturnog dobra za koje je obavezna izrada studije zaštite kulturnih dobara, kao ključnog dokumenta na kome se bazira izrada planova.
27. Prostor priobalja koji je sada izdvojen kao zona morskog dobra, kroz proces planiranja tretirati integralno sa zaleđem u granicama područja Svjetske baštine.
28. Za sva zaštićena ili potencijalna kulturna dobra kao i sve objekte u istorijskim naseljima koja se pružaju duž obale, urbanističko tehnički uslovi

	treba da se sastoje iz: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci) 29. Očuvati i zaštititi Ribarske pošte, zaštita tradicionalnog vida ribolova. Posebne mjere Mjere II - istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu (Dobrota, Ljuta, Orahovac, Dražin vrt, Muo, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Vitoglav) - Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja. - Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor. - Prilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj. - Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata. - Predvidjeti formiranje zelenih tampon zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije. Prema uslovima nadležnog organa. Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/I-05-163/2025-3 od 26.03.2025. godine.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16.).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa. Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Kotor, 793 od 28.02.2025. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (Jedan od preduslova). Predmetna lokacija se nalazi uz lokalni put - katastarska parcela broj 1328 KO Prčanj I, upisana u LN 143 - prepis kao javni put, Crna Gora, Opština Kotor. Prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opština Kotor, broj UPI 1606-341/25-423 od 26.02.2025. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“Sl list CG”, br.40/13) -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 infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) Takođe koristiti sledeće: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.																
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.																
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA /																
20.	<table><tr><td colspan="2">ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</td></tr><tr><td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>715 KO Prčanj I</td></tr><tr><td>Površina urbanističke parcele</td><td>cca 735 m2</td></tr><tr><td>Maksimalni indeks zauzetosti</td><td><50%</td></tr><tr><td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td><td><2</td></tr><tr><td>Prirodne površine</td><td>>20%</td></tr><tr><td>Maksimalna spratnost objekata</td><td>P+2+Pk</td></tr><tr><td>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</td><td>Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u</td></tr></table>	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		Oznaka urbanističke parcele	715 KO Prčanj I	Površina urbanističke parcele	cca 735 m2	Maksimalni indeks zauzetosti	<50%	Maksimalni indeks izgrađenosti	<2	Prirodne površine	>20%	Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u
ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE																	
Oznaka urbanističke parcele	715 KO Prčanj I																
Površina urbanističke parcele	cca 735 m2																
Maksimalni indeks zauzetosti	<50%																
Maksimalni indeks izgrađenosti	<2																
Prirodne površine	>20%																
Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk																
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u																

skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm); Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).

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

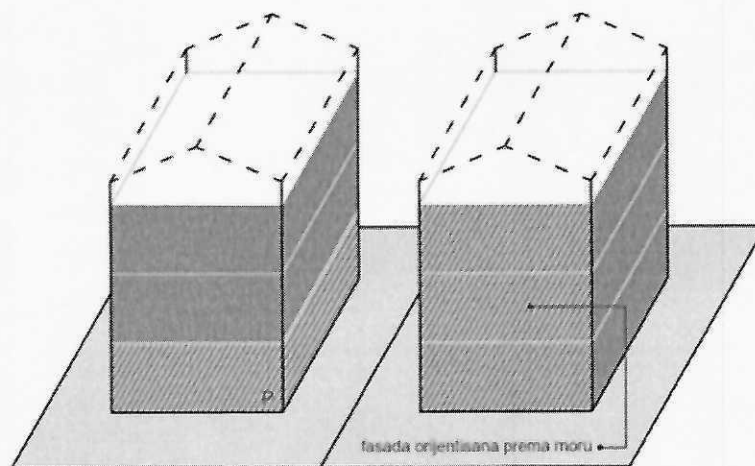
Uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata; Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme,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

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

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

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

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

21.

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktoratu za inspeksijske poslove
- U spise predmeta
- a/a

22.

OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Olja Femić
Nataša Đuknić

Olja Femić
Nataša Đuknić

23.	 DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavičević
24.	PRILOZI
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija plana - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-557/2 od 04.03.2025. godine; - Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opština Kotor, broj UPI 1606-341/25-423 od 26.02.2025. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Kotor, 793 od 28.02.2025. godine; - Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, broj UP/I-05-163/2025-3 od 26.03.2025. godine.



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-557/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	06.03.2025
Org. jed.	
06-333/24-14742/5	
Podgorica, 04.03.2025. godine	

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-557/1 od 21.02.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-14742/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli broj 715 KO Prčanj I, opština Kotor, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova preduzeću „EURO TEHNIKA MN“ d.o.o. iz Podgorice, obavještavamo vas sledeće:

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

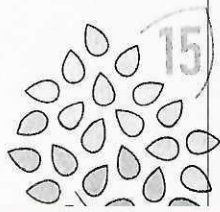
Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

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

dr Milan Gazdić
DIREKTOR

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: agencija@montenegro.gov.me





“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora
tel/fax: (032) 325 214 (032) 325 353 (032) 323 071
e-mail: vodovod.kotor@t-com.me web: vodovodkotor.com
Žiro-računi: 510-179-85 (CKB) 520-14700-13 (HB) 535-5260-13 (Prva banka)
PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

Broj: 793/1

Kotor: 18.02.25

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko – tehničkih uslova br: 06-333/24-14742/4 od 17.02.2025. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 694 od 21.02.2025. god.) izdat od strane “Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine” Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1, na lokaciji koju čini kat.parcela 715 KO Prčanj I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Minimalni pritisak na mjestu priključenja na distributivnom vodovodnom cjevovodu iznosi cca 3 bara.
2. Predviđena je izgradnja vodovodnog cjevovoda na priobalnom putu pa se preporučuje da interna instalacija prilagodi za što jednostavnije priključenje na isti kada bude izgrađen. Do tada mjesto priključenja predvidjeti na distributivni vodovodni cjevovod odnosno izvršiti rekonstrukciju postojećeg priključka.
3. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na privatnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti “kugla ventile”. Za sanitarne vodomjere sa priрубnicama prečnika od DN50 (2”) i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
4. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
5. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
6. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
7. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja do granice predmetne parcele.
8. Glavni projekat ViK-a koji se dostavlja na saglasnost ovom Preduzeću mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta. U slučaju rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje postojećih objekata, pored navedenog potrebno je projektom prikazati položaj i dimenzije postojećeg priključka sa vodomjerom, kao i položaj i dimenzije novog priključka.
9. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.

KANALIZACIJA

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



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

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

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

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

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

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

11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separadni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. Predviđena je izgradnja kanalizacionog sistema na priobalnom putu pa se preporučuje da interna instalacija prilagodi za što jednostavnije priključenje na javni sistem, kada isti bude izgrađen. Voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije.
13. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

14. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.
15. Zaštitna zona distributivnog cjevovoda je širine po 2m sa obje strane mjereno od ose cjevovoda. To znači da se nikakvi objekti, niti građevinski radovi ne smiju izvoditi unutar zaštitnih zona. U slučaju oštećenja cjevovoda prilikom izvođenja radova, troškovi popravke padaju na teret investitora.
16. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
17. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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



Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavotar Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragić Velemir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

Ministarstvo prostorne



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

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

Primljeno: 31.03.2025				
Org. jed.	Let. pos. broj	Adm. broj	Prolog	Vrijednost
06-333/24-	14742/5			6

Broj: UP//05-163/2025-3

26.03.2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/24-14742/5 od 17.02.2025.godine, dostavljenog 24.02.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-163/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli br. 715 KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli br. 715 KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istorijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije sa okruženjem, a prije izrade projekta predvidjeti sva potrebna istraživanja kako bi se ustanovio izvorni izgled predmetnog objekta. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Potrebno je sprovesti precizno tehničko i fotografsko snimanje predmetnog objekta;
3. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti rekonstrukcije predmetnog objekta sa predmetnim konzervatorskim uslovima;
4. Konzervatorski projekat predvidjeti u skladu sa prethodno sprovedenim istraživanjem uz očuvanje autentičnih horizontalnih i vertikalnih gabarita, materijalizacije, rasporeda i veličine otvora, rješenje krova i nagiba krovnih ravni;
5. Osvjetljenje potkrovlja za južni, niži, dio objekta moguće je predvidjeti putem diskretnih krovnih prozora;
6. Preispitati mogućnost uklanjanja naknadno dograđenih prostorija sa dvorišne strane objekta, a uređenje terena riješiti u skladu sa prethodno sprovedenim istraživanjem iz tačke 1 predmetnih uslova;
7. Eventualnu dogradnju na predmetnoj parceli moguće je planirati u dvorišnom dijelu, pažljivo i odvojeno od postojećeg objekta, putem interpolacije tako da, niučenju (gabariti, arhitektonski izraz, materijalizacija i sl.) ne konkuriše predmetnom objektu, koji predstavlja integralni dio potencijalnog nepokretnog kulturnog dobra Priobalni niz kuća od palate Tri sestre do samostana sv. Nikole sa kapelom Gospe od Karmena.

II

Konzervatorski projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog

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

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

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/24-14742/5 od 17.02.2025.godine, dostavljenog 24.02.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-163/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli br, 715, KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna katastarska parcela, nalazi se u jugoistočnom dijelu katastarske opštine Prčanj I, uz priobalni put i predstavljaju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Predmetni objekat predstavlja integralni dio potencijalnog nepokretnog kulturnog dobra *Priobalni niz kuća od palate Tri sestre do samostana sv. Nikole sa kapelom Gospe od Karmena* koje je prepoznato Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor i nalazi se u okviru prostora koje je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao dio Istorijskih *naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu*, kao i unutar granica zone značajne za izuzetnu univerzalnu vrijednost 13-Prčanj, istorijsko jezgro. Predmetni objekat nalazi se na kraju niza gore navedenog Potencijalnog kulturnog dobra i čine ga dva tradicionalna objekta koja se razlikuju po materijalizaciji fasada, gabaritima i spratnosti. Južni objekat je izduženije pravougaone osnove i spratnosti P+1sa tavanskim prostorom (u okviru kojeg se može organizovati potkrovlje) sa omalterisanim fasadama i profilisanim nadprozornicima na prvom spratu. Sjeverni objekta je spratnosti P+2+Pk sa ugaonim viđenicama prema dvorištu, ozidan je klesanim kamenom i ima profilisane nadvratnike i nadprozornike na svim etažama;
- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, spratnost predmetnog objekta moguće je dograditi do spratnosti P+2+Pk i maksimalne bruto građevinske površine do 1 407m², što nije prihvatljiva promjena u odnosu na očuvanje naslijeđene urbanističke matrice i prepoznatih kulturnih vrijednosti potencijalnog kulturnog dobra *Priobalni niz kuća od palate Tri sestre do samostana sv. Nikole sa kapelom Gospe od Karmena*;
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE II - ISTORIJSKA NASELJA DUŽ OBALE UKLJUČUJUĆI I IZGRAĐENU OBALU

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

isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata.

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

Na osnovu gore navedenog, može se zaključiti da je Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli br. 715 KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, **neophodno uskladiti sa predmetnim uslovima** kako bi se nova gradnja uklopila sa Mjerama iz studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja rekonstrukcije postojećeg objekta na katastarskoj parceli br. 715 KO Prčanj I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, na kulturnu baštinu, pod uslovom da se prilikom izrade projekta ispoštuju predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) 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, 84/24), potrebno je dostaviti, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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

Obradili:

Sofija Hajrizaj, arhitekta

Aleksandar Samardžić, pravnik

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta



Dr Petra Zdravković
direktorica



Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
05.03.2025
Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne
poslove i saobraćaj

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

UP/I Br: 1606-341/25-423

Kotor, 26.02.2025.godine

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

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 na kat. parc. broj 715 KO Prčanj I u zahvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl. list CG" br 95/20), koji glase:

1. Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu;
2. Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga;
3. Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrsnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta javnog prevoza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja;
4. Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja vozila;
5. Kolske ulaze/izlaze planirati tako da zadovoljavaju uslove prohodnosti za sva putnička vozila i mjerodavna vozila (ako je kolski ulaz u šemi turističkih autobusa, dostavnih vozila i sl.);
6. Radijuse skretanja pri ulasku/izlasku dimenzionisati prema propisanim normativima za putnička vozila ili mjerodavna vozila (turističke autobuse, dostavna vozila itd.);
7. Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila;
8. Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:
 - Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
 - Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
 - Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.

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

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

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/25-423 od 21.02.2025. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izradu tehničke dokumentacije za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta broj 1 na kat. parc. broj 715 KO Prčanj I u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/24-14742/3 od 17.02.2025. godine.

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

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

Ovlašćeno službeno lice

Vladan Barović

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-315/25

Datum: 26.02.2025.



Katastarska opština: PRČANJ I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcela: 715

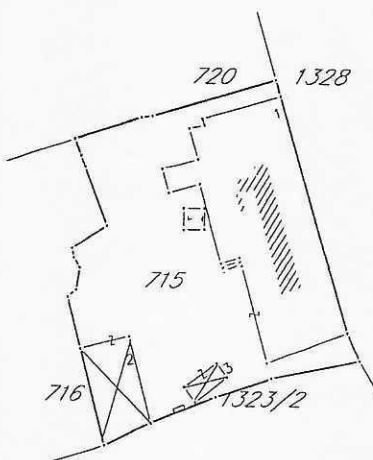
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
701
200
562
000

4
701
200
562
100

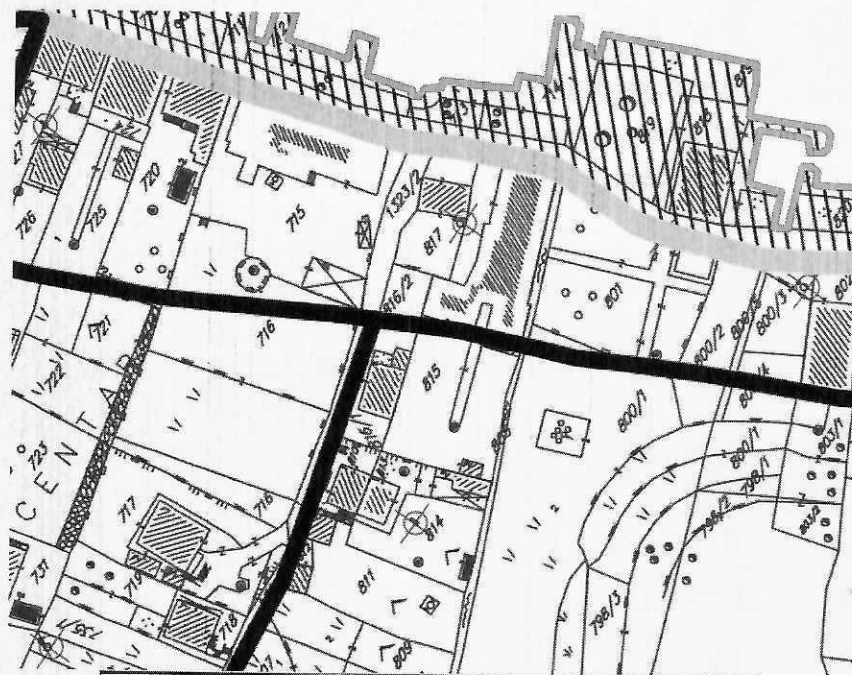


4
701
100
562
000

4
701
100
562
100

[Signature]





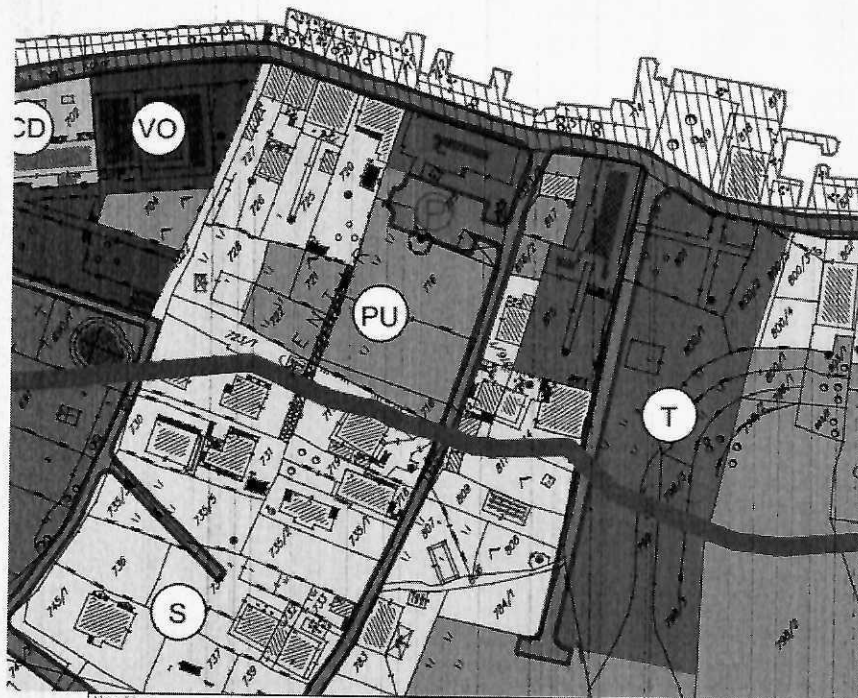
Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Prilomaska Ingode 13, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planir: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj 67-6081 Čav. Dott. Arch. Mladen Krekić Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog POSTOJEĆE STANJE MREŽA I OBJEKATA TEHNIČKE INFRASTRUKTURE PLANSKA JEDINICA PRČANJ	„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.06.2020. Razmjera 1:5000 Broj priloga 9c5

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
 - GRANICA MORSKOG DOBRA
 - OBALNA LINIJA
 - GRANICA PLANSKIH JEDINIČA
 -  POVRŠINA MORSKOG DOBRA
 -  POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA TS
 - POSTOJEĆI ELEKTROVOD 110kV
 - POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35kV
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**
- VODOSNABDEVANJE:**
-  Postojeći vodovod
 -  Postojeći vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
 -  Postojeći rezervoar
 -  Postojeća crpna stanica
- FEKALNA KANALIZACIJA:**
-  Postojeći kanalizacioni vod
 -  Postojeća crpna stanica
 -  Postojeće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
- ELEKTRONSKA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**
-  TK podzemni vod



ADRANSKO MORE

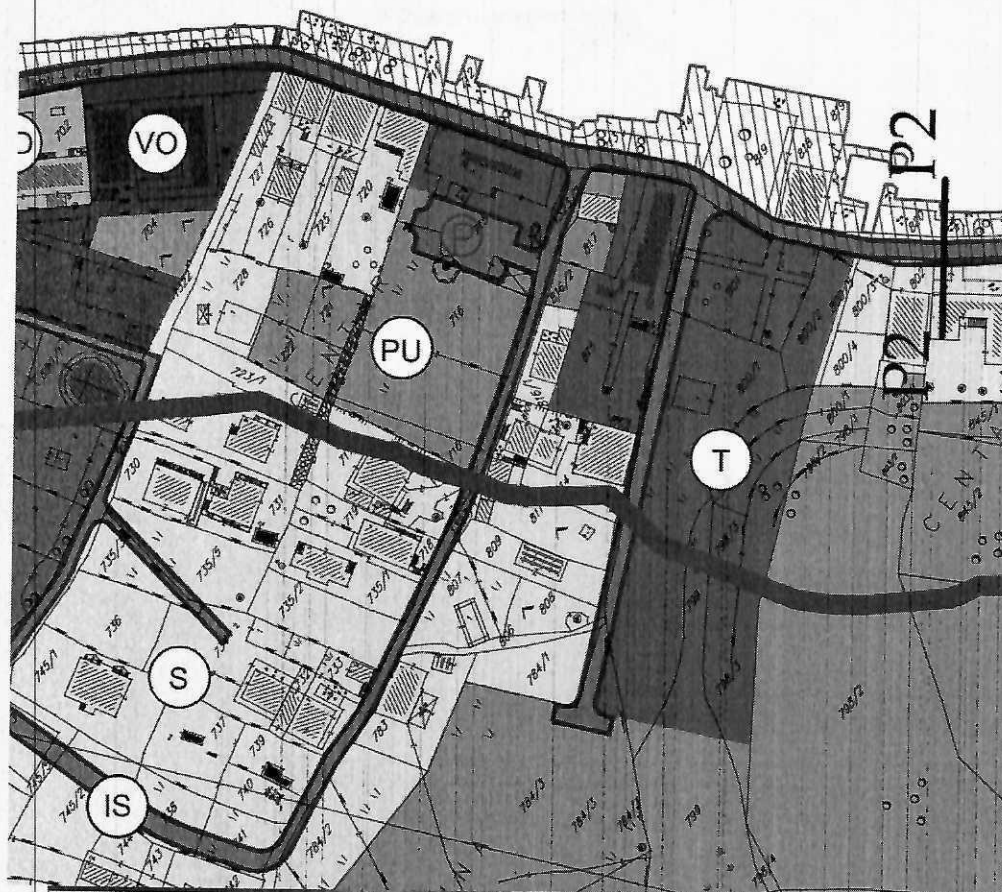


Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obradivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Prizemske brigade 19, 81000 Pločica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana i odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj 07 6081 Cav, Dot, Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije URBANIZAM	
Prilog: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN NAMJENE POVRŠINA - PLANSKA JEDINICA PRČANJ	„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020 Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10a5

LEGENDA

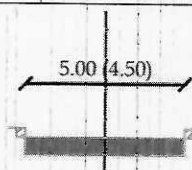
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a — GRANICA MORSKOG DOBRA — OBALNA LINIJA — GRANICA PLANSKIH JEDINICA ■ CEZURA STROGO ⊙ POVRŠINE ZA STANOVANJE ⊙ POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI ⊙ POVRŠINE ZA TURIZAM ⊙ POVRŠINE MJEŠOVIČE NAMJENE ⊙ ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA ⊙ POVRŠINE ZA KULTURU ⊙ POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU ⊙ POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU ⊙ POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU ⊙ POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE ⊙ POLJOPRIVREDNE POVRŠINE ⊙ POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA ⊙ POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE ⊙ POVRŠINE ZA GROBLJA ⊙ POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE ⊙ POVRŠINE KOPNENIH VODA ⊙ POVRŠINA MORSKOG DOBRA ⊙ LOKACIJA ZA MARIKULTURU ⊙ PARKING ⊙ GARAŽA | <ul style="list-style-type: none"> — PLOVNI PUT ■ MEDJUNARODNA LUKA ■ LOKALNA LUKA ⊙ MARINA ⊙ SIDRIŠTE ⊙ KRUZER TERMINAL ⊙ SVJETIONIK ⊙ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ ● STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA — JAVNI MORSKI TRANSPORT — RIBARSKE POSTE I UZGAJALIŠTA |
|--|---|

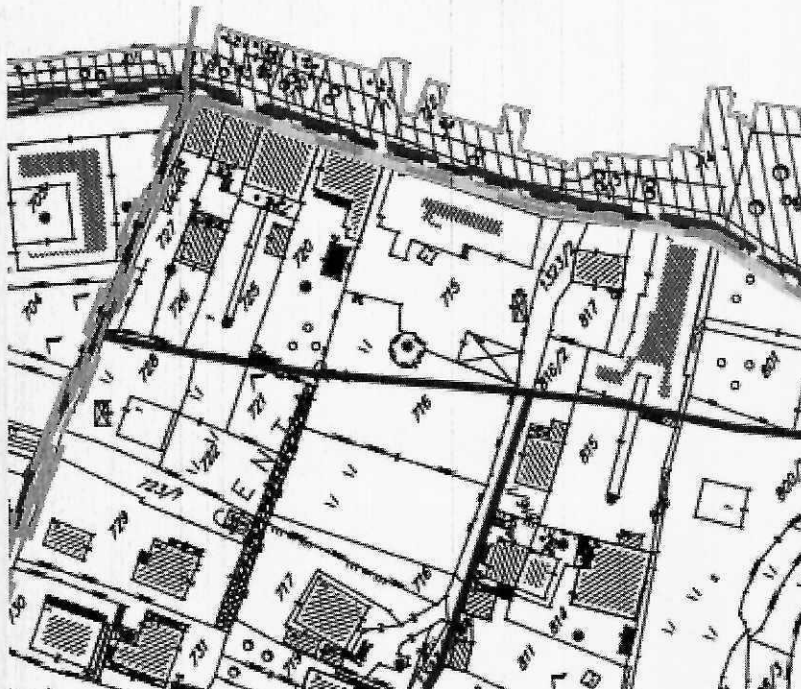




Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obradivac: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch.Mladen Krekić Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Prilog: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN MREŽA SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE PLANSKA JEDINICA PRČANJ	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10b5

PRESJEK P2-P2





Naziv: VLADA CRNE GORE	Odlučilo: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE Iz Procesa: 19. 8. 2020. Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac: Dr. sc. Mladen Krstić SLUGA br. 07-4014	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio plana: URBANIZAM	
Prilog: PLAN MREŽA I OBJEKATA TEHNIČKE INFRASTRUKTURE PLANSKA JEDINICA PRČANJ	"Sl. list CG" br. 93/2020 od 17. 06. 2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13. 06. 2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10c5

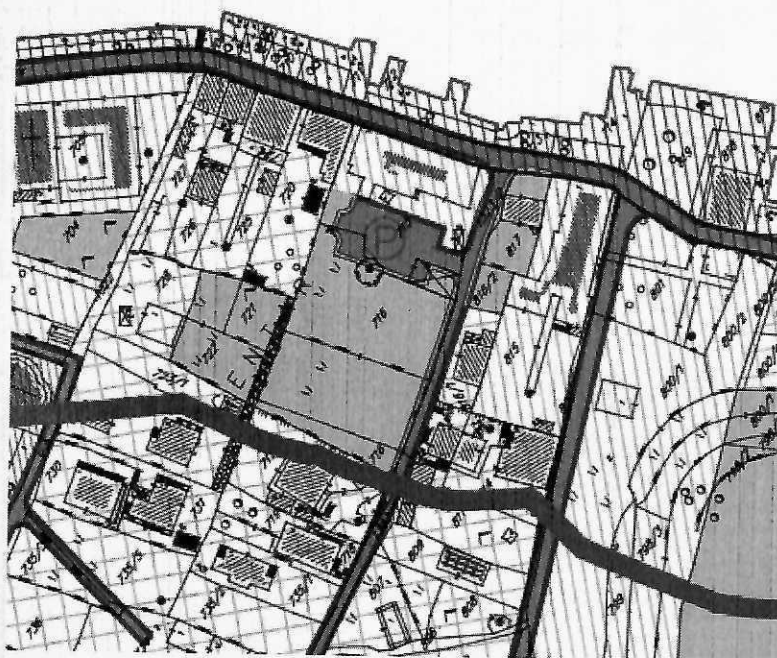
LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBAŠNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- PLOŠTA MORSKOG DOBRA
- POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA TS
- PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA TS
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 110kV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 25kV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 25kV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10kV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 10kV
- HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**
- VODOSNABDEVANJE:**
 - Postojeći vodovod
 - Planirani vodovod
 - Postojeći vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
 - Planirani vodovod višeg reda-Regionalni vodovod
 - Postojeći rezervoar
 - Planirani rezervoar
 - Postojeća crpna stanica
 - Planirana crpna stanica
- FEKALNA KANALIZACIJA:**
 - Postojeći kanalizacioni vod
 - Planirani kanalizacioni vod
 - Planirani kanalizacioni vod-potis
 - Postojeća crpna stanica
 - Planirana crpna stanica
- Postojeće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
- Planirano postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
- ELEKTRONSKA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**
 - TK podzemni vod
 - TK planirani podzemni vod



KO MORE

V



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obradivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE 19 Prilaska Trgova 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-4081 Čov. Dot. Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA - PLANSKA JEDINICA PRČANJ	„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10d5

LEGENDA

- ● ● GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- CEZURE
- P POLJOPRIVREDNE PLOVNE PLOŠTE
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE
- POVRŠINE KOPNENIH VODA
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA

SIMBOLI

- LOKALNOST ZA MARIKULTURU
- ⊙ PARKING
- ⊙ GARAŽA
- PLOVNI PUT
- MEĐUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- MARINA
- SIDRIŠTE
- ⊙ KRUIZER TERMINAL
- ⊙ SVJETIONIK
- ✕ GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKE POSTE I LIZGAJALI ISTA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE -PU

- POVRŠINE JAVNE NAMJENE
 - Park
 - Zone rekreacije
 - Park-šuma
 - Uređenje obala
 - Zelenilo uz saobraćajnice
 - Skver
 - Trg
 - Pješačka ulica
- POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE
 - Zelenilo stambenih objekata i blokova
 - Zelenilo individualnih stambenih objekata
 - Zelenilo administrativnih objekata
 - Zelenilo poslovnih objekata
 - Zelenilo vjerskih objekata
 - Sportsko rekreativne površine
 - Zelenilo objekata prosvjete
 - Zelenilo objekata zdravstva
 - Zelenilo za turizam (Hoteli)
 - Zelenilo turističkih naselja
 - Zelenilo oko objekata nautičkog turizma
- POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE
 - Zaštitni pojasevi
 - Groblje
 - Zelenilo infrastrukture
- OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE GRADSKIH
I SEOSKIH CJELINA
ZKD Zaštićena kulturna dobra

