



Број: 06-333/25-7420/9

Подгорица, 23.07.2026. године

**"ЦАРИНВЕСТ" Д.О.О.**

**КОТОР**  
Ластва Грбаљска бб

Достављају се урбанистичко-технички услови број 06-333/25-7420/9 од 23.07.2026. године, за израду техничке документације за грађење новог објекта – спортски терени, на локацији коју чине катастарске парцеле бр. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 и 1140/5 КО Кримовица, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Котор („Службени лист Црне Горе“, број 95/20), општина Котор.



Достављено:

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

Сагласно  
Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила  
Невена Јововић, генерална директорица  
Директората за планирање простора

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

Обрадила  
Бранка Петровић, самостална савјетница 1

# URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <p><b>Broj: 06-333/25-7420/9</b><br/> <b>Podgorica, 23.07.2026. godine</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  <p>Crna Gora<br/> Ministarstvo prostornog<br/> planiranja, urbanizma i<br/> državne imovine</p> |
| 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 "CARINVEST" D.O.O. - Kotor, izdaje:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                   |
| 3. | <b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b><br>za izradu tehničke dokumentacije                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                   |
| 4. | za građenje novog objekta – sportski tereni, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore", br.95/20), Opština Kotor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                   |
| 5. | <b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>"CARINVEST" D.O.O. - Kotor</b>                                                                                                                                                 |
| 6. | <b>POSTOJEĆE STANJE</b><br><i>Katastarska evidencija</i><br><p>Prema listu nepokretnosti 455 – izvod, Područna jedinica Kotor,evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela 422 KO Krimovice, njiva 3.klase, površine 4457 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Prema listu nepokretnosti 43 – izvod, Područna jedinica Kotor,evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela 426 KO Krimovice, pašnjak 3.klase, površine 470 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela 427 KO Krimovice, šume 3.klase, površine 320 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela 428 KO Krimovice, livada 3.klase, površine 3016 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela 429/1 KO Krimovice, šume 3.klase, površine 929 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Prema listu nepokretnosti 932 – prepis, Područna jedinica Kotor,evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela 429/2 KO Krimovice, šume 3.klase, površine 220 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela 430 KO Krimovice, pašnjak 3.klase, površine 710 m<sup>2</sup></li> </ul> |                                                                                                                                                                                   |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>Prema listu nepokretnosti 945 – prepis, Područna jedinica Kotor, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela 431 KO Krimovice, pašnjak 3.klase, površine 1279 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Prema listu nepokretnosti 938 – prepis, Područna jedinica Kotor, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela 435 KO Krimovice, livada 3.klase, površine 790 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela 436 KO Krimovice, šume 3.klase, površine 1560 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela 437 KO Krimovice, pašnjak 3.klase, površine 845 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela 440 KO Krimovice, njiva 3.klase, površine 1088 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela 441 KO Krimovice, livada 3.klase, površine 6580 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela 442 KO Krimovice, pašnjak 3.klase, površine 1640 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Prema listu nepokretnosti 892 – prepis, Područna jedinica Kotor, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela 438 KO Krimovice, livada 4.klase, površine 860 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela 439 KO Krimovice, pašnjak 3.klase, površine 350 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Prema listu nepokretnosti 818 – prepis, Područna jedinica Kotor, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela 451 KO Krimovice, njiva 3.klase, površine 1138 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Prema listu nepokretnosti 866 – prepis, Područna jedinica Kotor, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela 443 KO Krimovice, pašnjak 3.klase, površine 479 m<sup>2</sup></li> <li>- katastarska parcela 444 KO Krimovice, vinograd 3.klase, površine 2275 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Prema listu nepokretnosti 868 – prepis, Područna jedinica Kotor, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- katastarska parcela 1140/5 KO Krimovice, pašnjak 4.klase, površine 1570 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Na navedenim katastarskim parcelama nisu evidentirani objekti.</p> |
| 7.   | <b>PLANIRANO STANJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7.1. | <p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>Prema karti Podjela Opštine na prostorno-funkcionalna područja kat.parcele br. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica, nalaze se u Južnom reonu, u zahvatu Planske cjeline - Zona 5, a u okviru Planske jedinice Krimovica.</p> <p>Predmetna lokacija je u obalnom odmaku od 100-1000 m, van GUR-a.</p> <p>U Osnovnim opredjeljenjima i planiranim rješenjima po planskim cjelinama i reonima iz plana je navedeno sljedeće:</p> <p><b>Planska cjelina – Zona 5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ključna destinacija za razvoj turizma;</li> <li>- Razvoj turističkih rizorta;</li> <li>- Sport i rekreacija;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

- Reafirmacija eko-kvaliteta područja i razvoja seoskog turizma
- Razvoj poljoprivrede, podsticanje maslinarstva, vinogradarstva i stočarstva

Shodno grafičkom prilogu broj 07a *Plan namjene površina*, predmetnu lokaciju za građenje, čine katastarske parcele br. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica, koje se nalaze u **površinama za sport i rekreaciju (SR)** i u **drugim poljoprivrednim površinama (PD)**.

U tekstualnom dijelu plana za **Površine za sport i rekreaciju** navedeno je sljedeće: Površine za sport i rekreaciju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja.

U zavisnosti od oblika rekreativne odnosno sportske aktivnosti građana (potencijalnih korisnika) sportsko-rekreativne zone/površine se dijele u dvije kategorije:

- sportske površine za aktivnosti usmjerene na rekreaciju koja se izvodi samostalno – spontana rekreacija (šetnja, zabava, igra, razonoda, odmor u prirodi, plivanje i sunčanje i sl.);
- sportske površine za aktivne oblike rekreacije odnosno sporta, koji se odvijaju u sportskim i drugim organizacijama ili za to posebno uređenim površinama, prostorima i objektima.

Ovim planom sportske i rekreativne namjene izvan ili u naselju mogu se planirati na prostorima manje prirodne i ambijentalne vrijednosti, odnosno u skladu sa smjernicama ovog Plana - površine lokacije mora da bude uređeno ili prirodno zelenilo.

Takođe, sportske i površine za rekreaciju mogu se naći kao dopunske površine u sljedećim namjenama: stanovanje, centralne djelatnosti, turizam, školstvo i socijalna zaštita, mješovita namjena, druge poljoprivredne površine, ostale prirodne površine i površine za pejzažno uređenje.

Na području Opštine postoje izgrađeni sportsko rekreacioni kapaciteti koji, uz dodatna ulaganja, modernizaciju i proširenja, te usmjerenje na sportski menadžment, mogu biti izvanredni komplementi turizmu.

Prema predloženoj koncepciji i planerskim uslovima za sportove predložen je program sportskih sadržaja i lokaliteta, koji treba da zadovolji zahtjeve posjetilaca za sportskim aktivnostima (aktivno bavljenje sportom, rekreativno bavljenje sportom i rekreacijom i avanturističko bavljenje rekreacijom i sportom).

Aktivno bavljenje sportom podrazumijeva da se obavlja na terenima i sadržajima koji omogućavaju međunarodna takmičenja. Tereni treba da budu planirani i dimenzionisani prema standardima međunarodnih normi za određenu vrstu sporta. Tako isplanirani i izvedeni tereni, koji su upisani u međunarodne liste za održavanje turnira i takmičenja, produžavaju sezonu.

Za avanturističke sportove planirani su atraktivni sportovi za koje priroda i prirodni resursi Crnogorskog primorja pružaju izvanredne mogućnosti jedinstvene u regiji Mediterana:

- ispitivanje podvodnog svijeta i arheoloških spomenika u podmorju;
- vožnje žičarama, na tvrđave i vidikovce; aktiviranje žičara i panoramskih vidikovaca iznad Kotor, Prčnja i Risna sa pratećim sadržajima –
- slobodno penjanje uz litice stijene;
- sportski lov i ribolov

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>Za aktivno bavljenje sportovima predloženi su sljedeći sportovi i lokacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jedriličarstvo - klupski organizovano;</li> <li>- sportsko ronjenje na potezu Platomuni – Trsteno;</li> <li>- plivanje, vaterpolo;</li> <li>- veslanje (centri uglavnom u Boki - Kotor, Orahovac, Prčanj i Stoliv); - tenis;</li> </ul> <p>Za rekreativno bavljenje sportovima i rekreacijom planirani su sljedeći sportovi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- šetnja duž obale, pješačka staza uz obalu; vožnje biciklima, rolerima duž staze uz obalu;</li> <li>- plivanje i kupanje na svim plažama;</li> </ul> <p><b>Obavezna je izrada Detaljne studije predjela sa vrednovanjem ranjivosti predjela.</b></p> <p><b>Pravila i UTU-i za objekte na drugom poljoprivrenom zemljištu PD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- primarna namjena: poljoprivredno gazdinstvo, poljoprivredni objekti (objekti poljoprivredne i stočarske proizvodnje)</li> <li>- sekundarna namjena: seoski turizam, sport i rekreacija;</li> </ul> <p><b>Pravila i urbanističko – tehnički uslovi PUP-a i GUR-a</b></p> <p>Urbanističko-tehnički Uslovi za gradnju izdaju se direktno iz ovog planskog dokumenta. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, izjašnjava se o potrebi sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu u skladu sa Zakonom o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 84/26).</li> <li>• Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).</li> <li>• Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6: Upravljanje kapacitetima - Dio 6.</li> </ul> <p>Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.</p> <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p> |
| 7.2. | <p><b>Pravila parcelacije</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|      | <p>Katastarske parcele br. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica nalaze se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor.</p> <p><b>Uslovi parcelacije i regulacije</b></p> <p>U skladu sa Prostorno urbanističkim planom Opštine Kotor (PUP Kotor), određene su namjene i uslovi sa iskazanim pravilima i urbanističkim parametrima za izgradnju objekata.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Lokacija predstavlja jedinicu građevinskog zemljišta (dio ili djelovi parcela (katastarska ili urbanistička), blok, zona).

Lokacija za gradnju može biti: - dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više katastarskih parcela, dio ili djelovi jedne ili više urbanističkih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, odnosno sve moguće varijante kombinovanja navedenih katastarskih i/ili urbanističkih parcela.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:

1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i
2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.

#### **Oblik i veličina parcele**

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

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

#### **Pravila parcelacije i regulacije**

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

Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su:

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

Članom 14 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 84/26), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

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

Predmetna lokacija za gradnju sastoji se od sljedećih katastarskih parcela:

Katastarske parcele 422, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 435, 436, 437, 442, 438 i 1140/5 KO Krimovica po namjeni su PD.

Katastarske parcele 444, 451 i 440 KO Krimovica po namjeni su SR.

Dio kat.parcele 439 KO Krimovica po namjeni SR (cca 66m<sup>2</sup>) ostatak je namjene PD.  
Dio kat.parcele 443 KO Krimovica po namjeni SR (cca 425m<sup>2</sup>) ostatak je namjene PD.  
Dio kat.parcele 441 KO Krimovica po namjeni SR (cca 4988m<sup>2</sup>) ostatak je namjene PD.

**SR - sport i rekreacija**

**PD - druge poljoprivredne površine**

**Ukupna površina lokacije za gradnju iznosi 30576 m<sup>2</sup>.**

Lokacija se nalazi u odmaku 100-1000m, van GUR-a.

Urbanistički indeksi su:

Indeks zauzetosti ..... **0,1**

Indeks izgrađenosti .... **0,1**

- maksimalna spratnost - P+Pk

#### **Opšti uslovi za izgradnju novih objekata**

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

**Regulaciona linija**

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

**Građevinska linija**

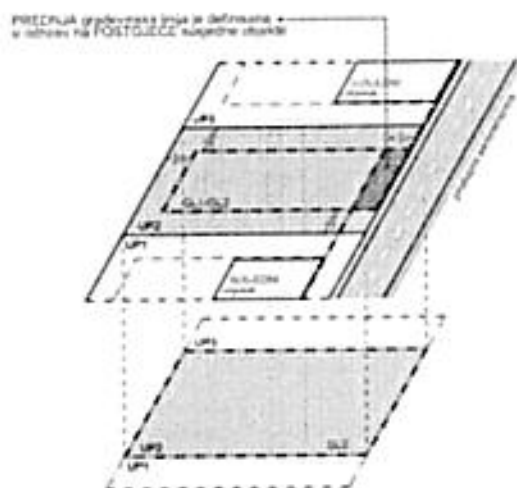
Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje.

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

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

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

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



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, trgovi, parkovske površine....), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni 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.

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

#### **Vertikalni gabarit**

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

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

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

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

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

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

#### **Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra**

Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao zbir nadzemnih etaža

Drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta.

Za spratnost  $P+1+Pk$ , maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje +1 etaže.

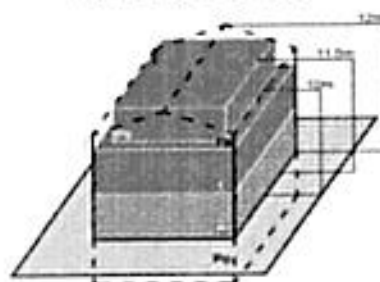
Za spratnost  $P+1+PK$  maksimalna visina do vijenca iznosi 10,0 metara a do sljemena objekta sa kosim krovom 12,00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11,50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova.

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

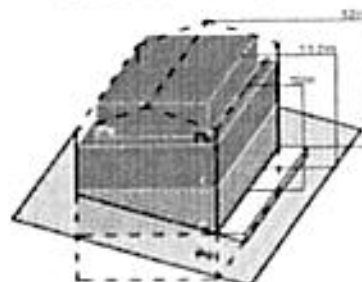
Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nijesu vidni sa trotoara.

$P+1+Pk$

Objekat na ravnom terenu  
 $P_k$  - max. 60% etaže ispod



Objekat na terenu nagiba do 35°  
 $P_k$  - max. 60% etaže ispod



### Visina etaže

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

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

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

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

### Horizontalni gabariti

Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti riješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m. Prostor između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

8.

### PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

#### Seizmičke i seizmotektonske karakteristike

Na osnovu broja i intenziteta zemljotresa u široj zoni Opštine Kotor kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se obuhvat PUP-a Kotora nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti, koja je dominantno vezana za bliska žarišta sa

visokim seizmogenim potencijalom, kao što su zone Herceg-Novog, Budva-Brajići, Bar i Ulcinj. Takođe napomijemo da se veliki zemljotres dogodio 1979.god. sa magnitudom 7.0 jedinica Rihterove skale koji je izazvao katastrofalna razaranja sa intenzitetom od IX stepeni Merkalijeve skale na cijelom Crnogorskom primorju, na dužini od preko 100 km. Evidentan je negativan uticaj ovog zemljotresa na razvoj opštine do današnjeg dana.

Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale<sup>1</sup>. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).

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

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

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

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

Pravilnici:

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

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

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

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

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

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

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

**Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje, broj: 13-UP-236/25-16088/2 od 08.09.2025. godine.**

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

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

**Mjere zaštite na radu**

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

**Klima i reljef**

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

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

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

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

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9. | <b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | <p><b>Zaštita vazduha</b></p> <p>Analizom postojećeg stanja segmenata životne sredine ustanovljeno je da lokalno zagađenje u najvećoj mjeri potiče od saobraćaja. On je najdinamičniji u ljetnjoj sezoni i nepovoljni efekti se mogu osjetiti na malom prostoru uz frekventne saobraćajnice i u gradskim jezgrima. Ipak je prisustvo zagađivača ispod zakonom propisanih normi, odnosno vazduh u Kotoru je dobrog kvaliteta, sa izuzetkom kotorske Rive i to samo u špicu turističke sezone. Kako bi se kontinuirano pratila slika stanja i kvaliteta vazduha na području opštine potrebno je uspostaviti sistem mjernih stanica za praćenje kvaliteta vazduha, kao i bazu podatka o praćenju kvaliteta i to kao dio integrisanog sistema praćenja stanja i kvaliteta svih segmenata životne sredine.</p> <p><b>Zaštita i unapređenje zemljišta</b></p> <p>Na području opštine Kotor, Ministarstvo za zaštitu životne sredine je sprovelo program ispitivanja štetnih materija na lokacijama koje su najviše izložene zagađivanju. Analizirano je zemljište na 10 lokacija, čiji rezultati pokazuju da je zagađenost zemljišta u granicama dozvoljenog, izuzev prostora pored manjih komunalnih deponija i u blizini najprometnijih saobraćajnica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planom su predviđena rješenja kojim je sprečeno zauzimanje plodnih zemljišta za širenje gradskih naselja, izgradnju stambenih i turističkih kompleksa;</li> <li>- Planom su predviđena rješenja kojim je se ograničava zauzimanje i uništavanje plodnih zemljišta majdanima kamena i sl.;</li> <li>- Predviđene su mjere za sprečavanje vodne erozije zemljišta na velikim prostorima, a naročito na području gdje je visok nivo padavina, veliki nagibi i erodibilna podloga.</li> </ul> <p><b>Zaštita voda</b></p> <p>U većem dijelu godine (8-9 mjeseci) lokalna izvorišta na području Opštine su dovoljne izdašnosti i dobrog kvaliteta vode za piće. Međutim, stanje infrastrukturnih objekata i uređaja za vodosnabdijevanje, koji su najvećim dijelom izgrađeni prije 30-40 godina, je, uglavnom, nezadovoljavajuće, što prouzrokuje gubitak velikih količina vode u sistemima.</p> <p>Pored toga, u Kotoru, već nekoliko decenija, postoji prirodni fenomen, povlačenja izvorišta Škurda, što prouzrokuje ulivanje morske vode u sistem za vodosnabdijevanje. Ova pojava je u zimskom periodu kratkotrajna, ali je posebno izražena u ljetnjem periodu, naročito kod dužih sušnih perioda, kada prouzrokuje velike probleme stanovništvu i ukupnoj komunalnoj infrastrukturi. Priključivanjem kotorskog vodovodnog sistema na izgrađeni sistem Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje, avgusta 2010. godine, stvoreni su uslovi za obezbjeđenje nedostajućih količina vode dobrog kvaliteta, u kritičnom ljetnjem periodu.</p> <p>U cilju osiguranja kvalitetne i sanitarno ispravne vode za piće, na svim lokalnim izvorištima ugrađena je adekvatna oprema za kontrolisano hlorisanje, a formirane su i sanitarne zone, što će uz planiranu obnovu i sanaciju sistema vodosnabdijevanja, omogućiti lokalnom stanovništvu, posjetiocima i turistima redovno snabdjevanje vodom dobrog kvaliteta.</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><b>Zaštita od buke</b><br/>Ispitivanja zagađenja bukom u Crnoj Gori vrše se u kontinuitetu od 2004. godine, ali u Informaciji o stanju životne sredine nema podataka o zagađenju bukom na konkretnim lokacijama u opštini Kotor. Međutim, evidentno je, tokom ljetnje sezone u posljednjih nekoliko godina, da je nivo buke ispred ugostiteljskih objekata i na plažama, u skoro svim primorskim opštinama, prelazio maksimalno dozvoljene granice.</p> <p><b>Zaštita i očuvanje kvaliteta mora</b><br/>Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intenzitet urbanizacije i privrednih aktivnosti koncentrisao u uskoj priobalnoj zoni, time je i more recipijent svih dešavanja, a posebno zagađenja. U nastavku su date mjere zaštite i očuvanja kvaliteta mora. Imajući u vidu faktore ranjivosti morskog akvatorija i kriterijume održivog urbanog razvoja, planiranim rješenjima se smanjuje pritisak na obalno područje i morski akvatorijum i uvode rješenja koja će na dalji rok doprinijeti očuvanju kvaliteta mora. U tom smislu predviđena su odgovarajuća rješenja u domenu namjene površina, izgradnje, saobraćaja, i infrastrukturne opremljenosti.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 , 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2188/2 od 11.07.2025. godine.</b></p> |
| 10. | <p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | <p>Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);</li> <li>• zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i</li> <li>• zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).</li> </ul> <p>Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.</p> <p>Sport i rekreacija, uz stanovanje i rad, spadaju u osnovne egzistencijalne funkcije življenja u naselju.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Plan uređenja zelenih površina treba da bude u funkciji prostora u kom se nalaze, kako bi se ostvarila zadovoljavajuća funkcionalno-prostorna organizacija naselja kao cjeline, tj. sistem zelenila treba da prati organizaciju urbanog sistema sa akcentom na sprovođenju principa povezanosti i neprekidnosti.  
Kategorizacijom planiranih namjena mogu se identifikovati sljedeće zelene površine ograničenog korišćenja:

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

11.

#### **USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

**Smjernice i mjere zaštite područja u okviru zaštićene okoline svjetske baštine Kotora i izvan njenih granica (Grbalj, Kavač, Mirac, Krivošije, Ledenice, Gornji Orahovac, Zalazi)**

##### **Opšte mjere**

1. Sačuvati naslijeđene karakteristike i vrijednosti prirodnog i kulturnog pejzaža: iskonski prirodni pejzaž, šume, vodotokove, postojeću strukturu naselja i ruralnih cjelina i mrežu puteva koji ih povezuju, obradive kultivisane površine, sakralne komplekse, i dr
2. Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijalnog kulturnog dobra, ove prostore, komplekse i objekte neophodno sačuvati i tretirati sa najvećom pažnjom, i isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata, a sve u skladu sa studijama zaštite kulturnih dobara izrađenim ili odobrenim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, i uz stručni konzervatorski nadzor.
3. Ne planirati intervencije koje mogu da dovedu do devastacije arheoloških lokaliteta i objekata (tumuli, i sl.), kao i fortifikacionih kompleksa i objekata.
4. Obnova i revitalizacija autentičnih ruralnih cjelina može se vršiti na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih smjernice, kojima će se definisati nivo i sadržaj potrebne dokumentacije. Za pojedinačne objekte ili komplekse obnova i revitalizacija vršiće se na osnovu konzervatorskih uslova.
5. Očuvati i obnoviti obradive površine, uključujući polja, udoline i terasasta obradiva imanja; podsticati obnovu i unaprijeđenje poljoprivrede, zaustaviti proces prenamjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.
6. Gazdovanje šumama sprovoditi u skladu sa odgovarajućim planovima upravljanja, zasnovanim na načelima održivog razvoja i očuvanja biološke raznovrsnosti, očuvanja prirodnog sastava, strukture i funkcije šumskih ekosistema

7. Podsticati razvoj selektivnih vidova turizma, a naročito kulturnog, zdravstvenog, ruralnog, sportskog, i dr.
8. Za razvoj turizma primarno koristiti postojeće kapacitete napuštenih ruralnih cjelina i imanja, a njihovu obnovu i revitalizaciju planirati na osnovu konzervatorskih smjernica.

**U grafičkom prilogu 08b3 Plan područja Kotora-mjere zaštite** predmetna lokacija, odnosno katastarske parcele br. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica, planirana je u okviru površina Građevinskog zemljišta, sa *Mjerama I, II i III*

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

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

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

### ***Mjere II – zona izuzetnih prirodnih vrijednosti***

- Očuvati izuzetne prirodne vrijednosti prostora
- Izraditi procjenu prirodnih vrijednosti područja u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode
- U ovim zonama ne smije se planirati nova gradnja.
- Modalitete očuvanja i korištenja prostora planirati kroz podsticaj i razvoj selektivnih vidova turizma i edukaciju.
- Uređenje vidikovaca, pješačkih staza i mjesta za odmor vršiti uz minimalne graditeljske zahvate, poštujući prirodne vrijednosti i odlike terena.

### ***Mjere III – prirodni pejzaž***

- Očuvati karakteristike prirodnog pejzaža (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju) - Izraditi procjenu prirodnih vrijednosti područja u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Održavati postojeće puteve i staze u skladu sa konzervatorskim principima</li> <li>- Mogućnost nove gradnje na pojedinim lokacijama, prethodno je potrebno provjeriti kroz studijsku analizu prirodnih i kulturnih vrijednosti; analize raditi u saradnji sa službama zaštite prirodne i kulturne baštine.</li> <li>- Ne planirati gradnju novih objekata na vrhovima i grebenima brda tj. očuvati liniju horizonta.</li> </ul> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p> <p><b>Akt / Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Broj: UP/I-05-637/2026-4 od 09.07.2026. godine.</b></p> |
| <b>12.</b> | <p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>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).</p> <p>Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>13.</b> | <p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>/</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>14.</b> | <p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p>/</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15.   | <b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|       | 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.   | <b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 17.   | <b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 17.1. | <b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV</li> </ul>                               |
| 17.2. | <b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|       | <p>Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.</p> <p>Za dio naselja koji nije moguće povezati na centralno postrojenje, odvođenje otpadnih voda će biti riješeno izgradnjom lokalnih postrojenja za tretman otpadnih voda.</p> <p>Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p><b>Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Kotor, broj 2651/1 od 16.07.2025. godine.</b></p>                            |
| 17.3. | <b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | <p>Na lokacijama za gradnju mora se obezbijediti kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (jedan od preduslova).</p> <p>Prilaz predmetnoj lokaciji tj. lokaciji za građenje, ostvaruje se sa katastarske parcele br.1171/1 KO Krimovica (prema Listu nepokretnosti 33 – prepis, nekategorisani putevi).</p> <p>Prema uslovima nadležnog organa.</p> <p><b>Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I Br: 1606-341/25-2216-2 od 18.07.2025. godine.</b></p> |
| 17.4  | <b>Površine za skladištenje otpada</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|       | Površine za obradu, sanaciju i skladištenje otpada (upravljanje otpadom) su površine namijenjene tretiranju i odlaganju otpada. Na ovim površinama mogu se planirati objekti u funkciji upravljanja otpadom, u skladu sa posebnim propisima. Na površinama                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>skladištenja otpada potrebno je planirati rekultivaciju i sanaciju terena, u skladu sa primijenjenom tehnologijom i zahtjevima zaštite životne sredine. Na lokaciji u neposrednoj blizini zatvorene sanitarne deponije Lovanja (KO Kavač), nalazi se reciklažno dvorište i transfer stanica za komunalni otpad, kao i jedina kompostana u Crnoj Gori za kompostiranje zelenog otpada. Ovim sadržajima upravlja "Komunalno Kotor" d.o.o.</p> <p>Opština Kotor treba da ima dvije lokacije za skladištnje neopasnog građevinskog i kabastog otpada. Predložene lokacije su u zapadnom reonu – Gornje Ledenice i u južnom reonu - odnosno za vanzalijski dio lokaciju na nekom od majdana u Nalježićima.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 17.5 | <p><b>Ostali infrastrukturni uslovi</b></p> <p><b>Telekomunikaciona mreža</b><br/> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:<br/> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)<br/> -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)<br/> -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)<br/> -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)<br/> - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)</p> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i</li> <li>- adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul> <p>Pribaviti potvrdu postojanja katastra elektronsko-komunikacione infrastrukture, odnosno elektronskih komunikacionih instalacija na datoj lokaciji od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost.</p> |
| 18.  | <p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p><b>Geološka građa</b><br/> Područje Opštine Kotor odlikuje se veoma složenom geološkom građom i tektonskim sklopom. Zaliv Boke Kotorske je reljefno najsloženiji dio crnogorskog primorja. Smatra se da je složeni oblik zaliva nastao najverovatnije denudacijom i fluvijalnom erozijom na flišu u doba miocena i pliocena. Strme obale zaliva izgrađene su od krečnjaka, dok</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

su blago nagnute obale (Škaljari, Risan, Morinj, kao i Grbaljsko i Mrčevo polje) izgrađene od fliša. Generalno gledano, u građi tla učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastiht) i foraminiferski krečnjaci gornjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.

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

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

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

#### **Hidrološke karakteristike**

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

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

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

### **Površinske vode**

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

### **Vodotoci koji mogu biti uzrok poplava**

Područje Kotora može biti ugroženo od bujičnih tokova, od kojih su neki relativno kratki i ulivaju se neposredno u more, a plave relativno uzane doline. Pored toga ovo područje je ugroženo i od podzemnih voda koje, pogotovo pod usporom plime ugrožavaju teren i do kote 7 mnm. Često, tokom obilnih padavina, u samom Kotoru, dolazi do plavljenja. Kotorska Riva, Trg od oružja, Gurdić, kao i još par lokacija u Starom gradu, poplavljene su kao posljedica obilnih padavina, naglog porasta količina ističućih podzemnih voda na potezu Gurdić-Škurda, kao i podizanja nivoa mora. Ova vrsta specifičnih poplava može biti izražen problem u budućnosti, uslijed predviđenih scenarija klimatskih promjena. Zbog specifičnih uslova ove urbane sredine, nema tehničkih mogućnosti da se problem riješi sprječavanjem dotoka voda, već se mora tražiti način da se vode brže odvede sa površina koje plave.

### **Bujični kanali**

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

### **Pedološke karakteristike**

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

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Pogodnost za urbanizaciju</b></p> <p>Karta pogodnosti terena za urbanizaciju predstavlja završni dokument elaborata seizmičke reonizacije. Glavni kriterijumi za formiranje stepena pogodnosti zone za urbanizaciju bili su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nagib terena;</li> <li>- Dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode;</li> <li>- Stabilnost terena;</li> <li>- Nosivost terena;</li> <li>- Seizmičnost.</li> </ul> <p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                 |
| 19.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                 |
| 20.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Oznaka urbanističke parcele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | katastarske parcele br. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Površina urbanističke parcele m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 30576 m <sup>2</sup>                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Maksimalni indeks zauzetosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,1                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Maksimalni indeks izgrađenosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,1                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ukupna Bruto građevinska površina objekata (max BGP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3057,60 m <sup>2</sup>                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Maksimalna spratnost objekata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | P+Pk                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.</p> <p>Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći:</p> |                                                                                                                                                 |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm);</li> <li>➤ Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm);</li> <li>➤ Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);</li> <li>➤ Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);</li> <li>➤ Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);</li> <li>➤ Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);</li> </ul> <p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <p><b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Imajući u vidu navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.</p>                                                                                            |
|  | <p><b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b></p> <p><b>Energetska efikasnost</b></p> <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata.</p> |

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Energetski efikasnija privreda ima pozitivan uticaj na ekonomski rast i otvaranje novih radnih mesta. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

### **Obnovljivi izvori energije**

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

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

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

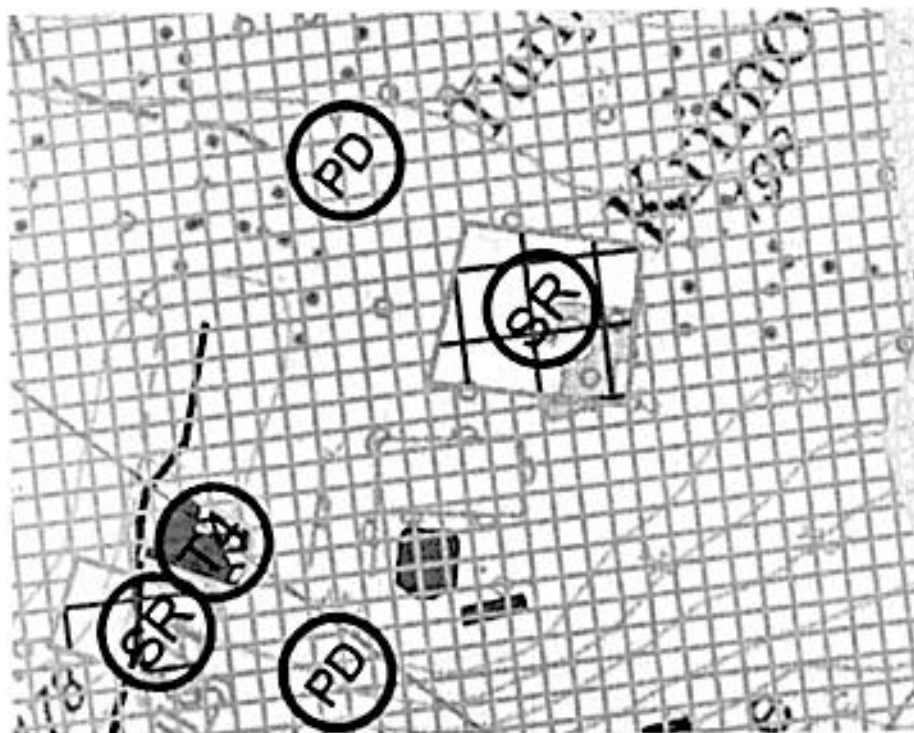
- Pasivno: za grijanje i osvjtljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

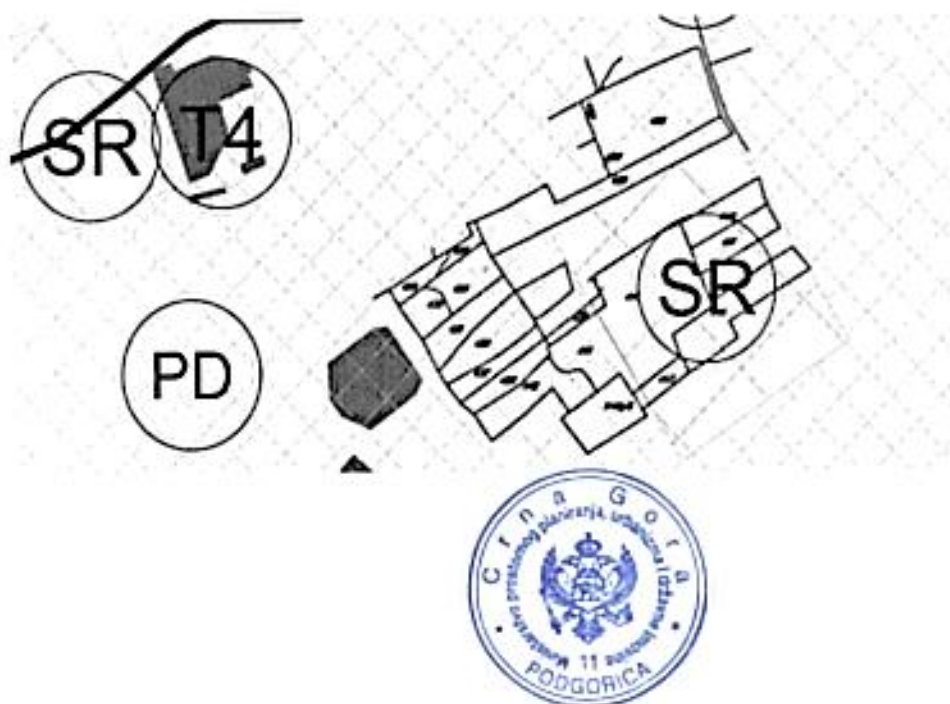
- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada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

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>-Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta</p> <p>Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla.</p> <p><b>Fotonaponski sistemi</b></p> <p>Primjena fotonaponskih sistema omogućava racionalno korišćenje neiscrpnog resursa - Sunčeve energije. Fotonaponske sisteme je potrebno dimenzionisati u skladu sa prostornim mogućnostima kao i energetskim potrebama objekta na čijem krovu se vrši instalacija. U svim slučajevima, potrebno je razmotriti ekonomsku i funkcionalnu opravdanost korišćenja sistema za skladištenje energije. U slučaju montaže fotonaponskog sistema na zemlji a sve u skladu sa odredbama Zakonom o energetici, neophodno je voditi računa da zemljište ima slabu upotrebnu vrijednost - neobrađivo zemljište, kosi tereni, mjesta odlaganja šljake ili nekog drugog otpada, močvare što je u skladu sa principima održivog razvoja.</p> <p><b>Savremene tehnologije - Solarni krovovi</b></p> <p>Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p> |
|                                                         | <p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direkciji za inspekcijski nadzor</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p> | <p>Branka Petrović <i>Branka Petrović</i><br/> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                         | <div data-bbox="810 1597 1281 1854" data-label="Text"> <p><b>DRŽAVNA SEKRETARKA</b><br/> <b>Marina Izgarević Pavićević</b></p>  </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | PRILOZI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Kopija plana od 21.11.2025. godine i Listovi nepokretnosti od 21.11.2025. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2188/2 od 11.07.2025. godine</li> </ul> </li> <li>- Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I Br: 1606-341/25-2216-2 od 18.07.2025. godine</li> <li>- Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Kotor, broj 2651/1 od 16.07.2025. god.</li> <li>- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje, broj: 13-UP-I-236/25-16088/2 od 08.09.2025. godine</li> <li>- Akt / Rješenje o konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor, Broj: UP/I-05-637/2026-4 od 09.07.2026. godine</li> </ul> |  |



|                                                                                                                            |                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naručilac:<br><br><b>VLADA CRNE GORE</b> | Odračavač:<br><b>MINISTARSTVO GOSPODARSTVA<br/>I TURIZMA CRNE GORE</b><br>Iz Prosvetnog bulevara 26, 81000 Podgorica, Crna Gora             |
| Projekat: opšti planski-odnosni plan<br>„SL CG“ br. 52/18 Odluka broj: 07-0081<br>Car. Drl. Arch. Mladen Kriek             | <b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br/>OPŠTINE KOTOR</b>                                                                                        |
| Ono planirane dokumentacije:<br><b>URBANIZAM</b>                                                                           |                                                                                                                                             |
| Prilog:<br><b>PLAN NAMJENE POVRŠINA</b>                                                                                    | „SL CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020.<br>Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.<br>Mjerštoka: <b>1:25000</b> Broj priloga: <b>07a</b> |



## LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBLIKOVANJA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- ▨ GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- ▨ POVRŠINE ZA TURIZAM / VNOSTE TURISTIČKIH OBJEKATA
  - HOTELI
  - TURISTIČKA NASELJA
  - DOMARALJEŠTA I KAMPOVI
  - ETNO SELA
  - UGOSTITELJSTVO
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- ▨ POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POLJOPRIVREDNE OSNOVNE POVRŠINE
- DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- ŠUME
- ZAŠTIĆENA PODRUČJA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- ▨ PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- ▨ POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- ▨ POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- ▨ POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA I RIJEKE I BUJONI TOKOVI
- OSTALE PRIVODNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- STUČENIČNA OBALA
- PLAŽE
- ▨ POVRŠINE ZA OBAVU SANACIJE I SKLADIŠTENJE OTPADAKA
- ▨ POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- ▨ KONCESIONA PODRUČJA
- ▨ LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- ▨ LINIJA ODMAKA OD 100m PO PPPNOPCG
- ▨ POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
- CEZURA FLEKSIBILNO
- CEZURA STROGO

### KULTURNA DOBRA

- ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM JEZGRO)
- MEĐUNARODNI ZNAČAJ
- STARI GRAD
- ▨ CIVILNA ARHITEKTURA
- ▨ SARAJEVA ARHITEKTURA
- ▨ FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
- ▨ ARHIOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
- ▨ ARHIOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

### PRIRODNA BAŠTINA

- NACIONALNI PARK LOVCEN

### INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

- ▨ ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH DIELINA - UNESCO
- ▨ ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
- ▨ ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRADJENI TURISTIČKI PREDJELI
- ▨ ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
- ▨ OSTALE TURISTIČKE ZONE

### OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

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



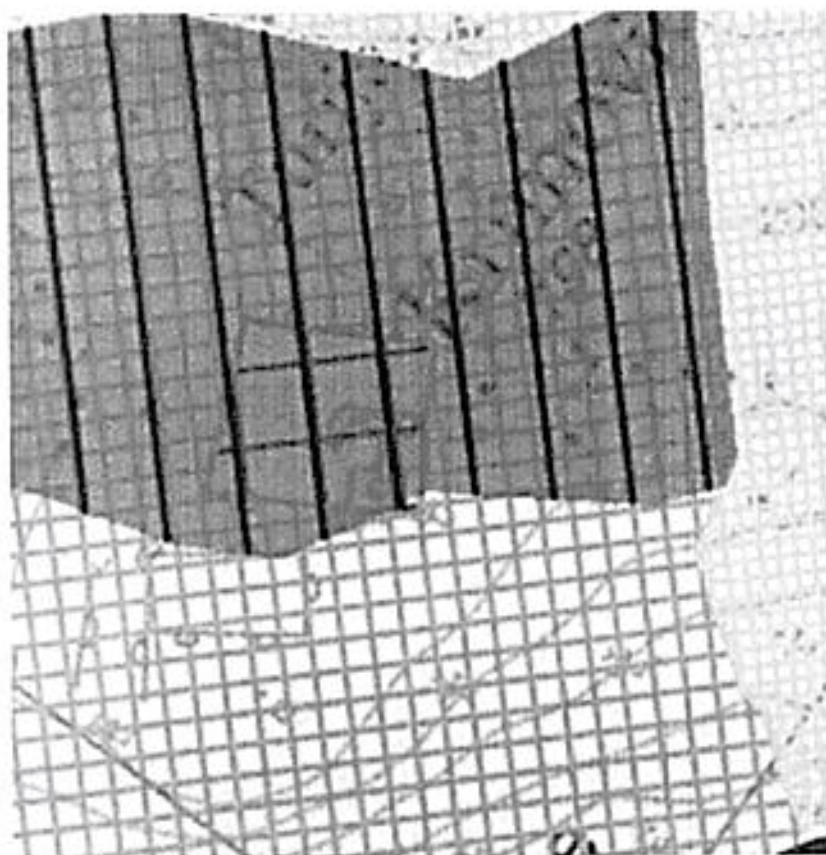
## ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

|  |                                        |
|--|----------------------------------------|
|  | AUTOPUT                                |
|  | BRZA SAOBRAĆAONICA                     |
|  | ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAONICE  |
|  | MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA              |
|  | ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA |
|  | REGIONALNA SAOBRAĆAONICA               |
|  | LOKALNI PUT                            |
|  | ALTERNATIVNA SAOBRAĆAONICA             |
|  | EUROVELO 8                             |
|  | ŽČARA                                  |
|  | RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOJA           |
|  | MOST                                   |
|  | TUNEL                                  |
|  | PLOVNI PUT                             |
|  | MEĐUNARODNA LUKA                       |
|  | LOKALNA LUKA                           |
|  | MARINA                                 |
|  | SIDRIŠTE                               |
|  | KRUZER TERMINAL                        |
|  | TRAJEKT                                |
|  | SVJETIONIK                             |
|  | GRANIČNI POMORSKI PRELAZ               |
|  | HELIODROM                              |

## LEGENDA AERODROMA TIVAT

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





Naručilac:



VLADA CRNE GORE

Razvijač izrade plana-odgovorni planer:  
„SL CG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081

Čov. Dž. Arch. Mladen Kokić

Do planske dokumentacije

URBANIZAM

Prilog

PLAN PREDJELA

Obrađivač:

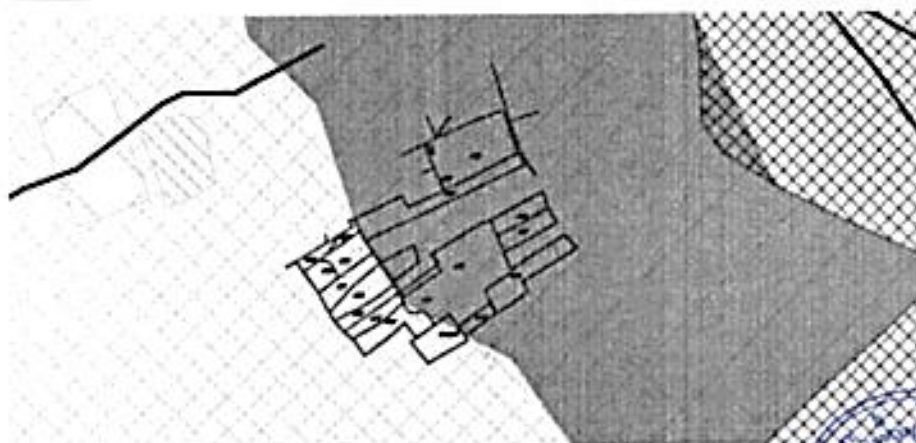
MINISTARSTVO ODGOVORNOG RAZVOJA  
I TURIZMA CRNE GORE

IV. Pratećarske brigade 15, 81000 Podgorica, Crna Gora

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN  
OPŠTINE KOTOR

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

Razmjera: **1:25000** Broj priloga: **07c**



## LEGENDA

### PLAN PREDJELA

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

### SANACIJA

-  Oštećeno tlo erozijom - biološka rekultivacija
-  Oštećeni prirodni i kulturni pejzaž
-  CEZURA FLEKSIBILNO
-  CEZURA STROGO

### OPŠTA NAMJENA PROSTORA

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



## ZAŠTITA PRIRODE



### Zaštićena područja

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

### Potencijalna zaštićena prirodna područja

#### Park prirode:

- I Orjen,
- II Vrmac

#### Spomenici prirode:

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

#### Zaštićeno područje u moru:

- VII Zona od Rta Trašte do Platamuna



### POTENCIJALNA ZAŠTIĆENA PRIRODNA PODRUČJA

## ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA



AUTOPUT



BRZA SAOBRAĆAJNICA



ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE



MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA



LOKALNI PUT



ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA



EUROVELO



ŽIČARA



RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA



MOST



TUNEL

## PREKOGRAIČNA SARADNJA



IZMEĐU OPŠTINA

## KULTURNA DOBRA



ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM JEZGRO)



MEDJUNARODNI ZNAČAJ



STARI GRAD



CIVILNA ARHITEKTURA



SAKRALNA ARHITEKTURA



FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA



ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNUI



ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA

## PRIRODNA BAŠTINA



NACIONALNI PARK LOVČEN

## INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA



ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO



ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA



ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI

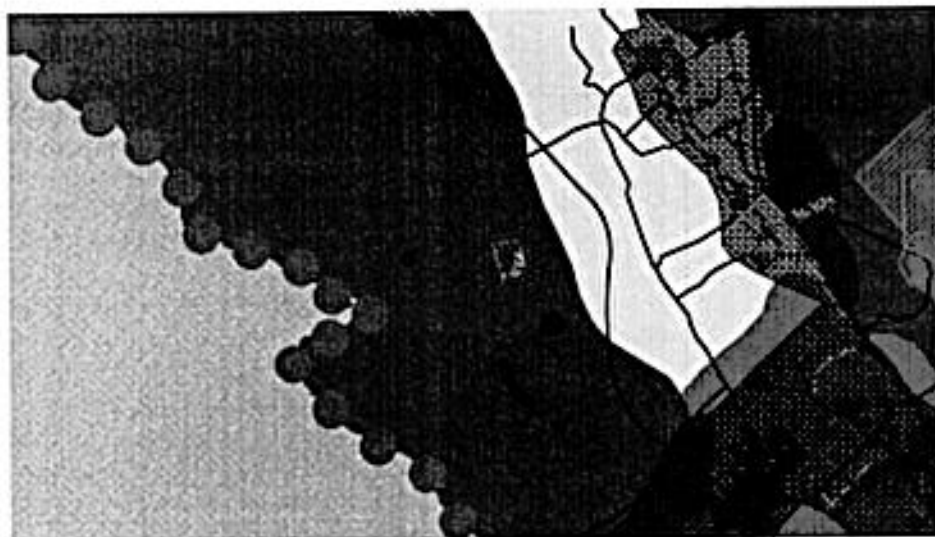


ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA



OSTALE TURISTIČKE ZONE





## LEGENDA

- GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA GOSPODARSTVO
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANAČU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

## MJERE - LEGENDA

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

|                                                                                                          |                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>VLADA CRNE GORE</b>                                                                               | <b>MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b><br><small>U Prilazima Ingula 16, P.O.B. Podgorica, Crna Gora</small> |
| Projekat: Područje: Grlaš, Kavač, Mrac - mjere zaštite<br>- prekop sa planiranim građevinskim površinama | "Sl. list CG", br. 99/2020 od 17.09.2020.<br>Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.                                  |
| Osnovni podaci:<br><b>URBANIZAM</b>                                                                      | <b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br/>OPŠTINE KOTOR</b>                                                                         |
| Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 08b3                                                                     |                                                                                                                              |



#### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

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

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Posrednik:</p>  <p><b>VLADA CRNE GORE</b></p>                                                     | <p>Urednik:</p> <p><b>MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I<br/>TURIZMA CRNE GORE</b><br/>Tr. Proleterske Revolucije 16, 81000 Podgorica, Crna Gora</p>           |
| <p>Posrednik: izdavač plana odgovorni planer:<br/>„JSCG“ br. 82/18 Odluka broj. 07-6081<br/>Cav Dob. Arch. Mladen Kričić</p> <p>Dod. planski dokumentacije:</p> <p><b>URBANIZAM</b></p> | <p><b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br/>OPŠTINE KOTOR</b></p>                                                                                             |
| <p>VRHOP:</p> <p><b>PLANIRANA ELEKTROENERGETSKA MREŽA</b></p>                                                                                                                           | <p>„JSCG“ br. 82/18 Odluka od 17.09.2020.<br/>Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.</p> <p>Skala: <b>1:25000</b> Broj priloga: <b>07b1</b></p> |





#### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABDEVANJE:

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

#### FEKALNA KANALIZACIJA:

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

|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>VLADA CRNE GORE</b>                                                                                                                                            | <b>MINISTARSTVO GORIVNOG RAZVOJA<br/>I TURIZMA CRNE GORE</b><br>8. Prolaska ulica 16 81000 Podgorica, Crna Gora                               |
| Podnositelj: Gradsko vijeće općine Kotor<br>„SLOG“ br. 95-18 Odluka broj 07-0081<br>Član Odl. Arh. Mladen Knežević<br>Ova planovna dokumentacija:<br><b>URBANIZAM</b> | <b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br/>OPŠTINE KOTOR</b>                                                                                          |
| Projekt:<br><b>PLANIRANA HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA</b>                                                                                                             | Broj: 007, br. 95/2020 od 17.08.2020.<br>Odluka o izdavanju: br. 07-4012 od 13.04.2021.<br>Razmjera: <b>1:25000</b> Broj prijave: <b>07b2</b> |







|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naručilac:<br><br><b>VLADA CRNE GORE</b>                                                | Odgovorila:<br><b>MINISTARSTVO DOKOLNOG RAZVOJA<br/>I TURIZMA CRNE GORE</b><br>Tr. Proleterske brigade 18, 81000 Podgorica, Crna Gora            |
| Posrednik izrade plana-odgovorni planer:<br>„SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-8081<br><b>Čav Džet, Arch. Mladen Kriek</b><br>Dio planske dokumentacije:<br><b>URBANIZAM</b> | <b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN<br/>OPŠTINE KOTOR</b>                                                                                             |
| Prilog:<br><b>PLANIRANA SAGORAJAČNA MREŽA</b>                                                                                                                              | 78. list CGP, br. 95/2020 od 17.09.2020.<br>Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.<br>Razmjera: <b>1:25000</b> Broj priloga: <b>07b4</b> |



## LEGENDA

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

### PREKOGRANIČNA SARADNJA

-  IZMEĐU OPŠTINA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTOPUT
-  BRZA SAOBRAĆAONICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAONICE
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
-  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAONICA
-  EUROVELD 8
-  ŽELJEZNIČKA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE PODRUČJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SLOBODNE
-  KRUIZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETLOK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIKOPTER

### LEGENDA AERODROMA TIVAT

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



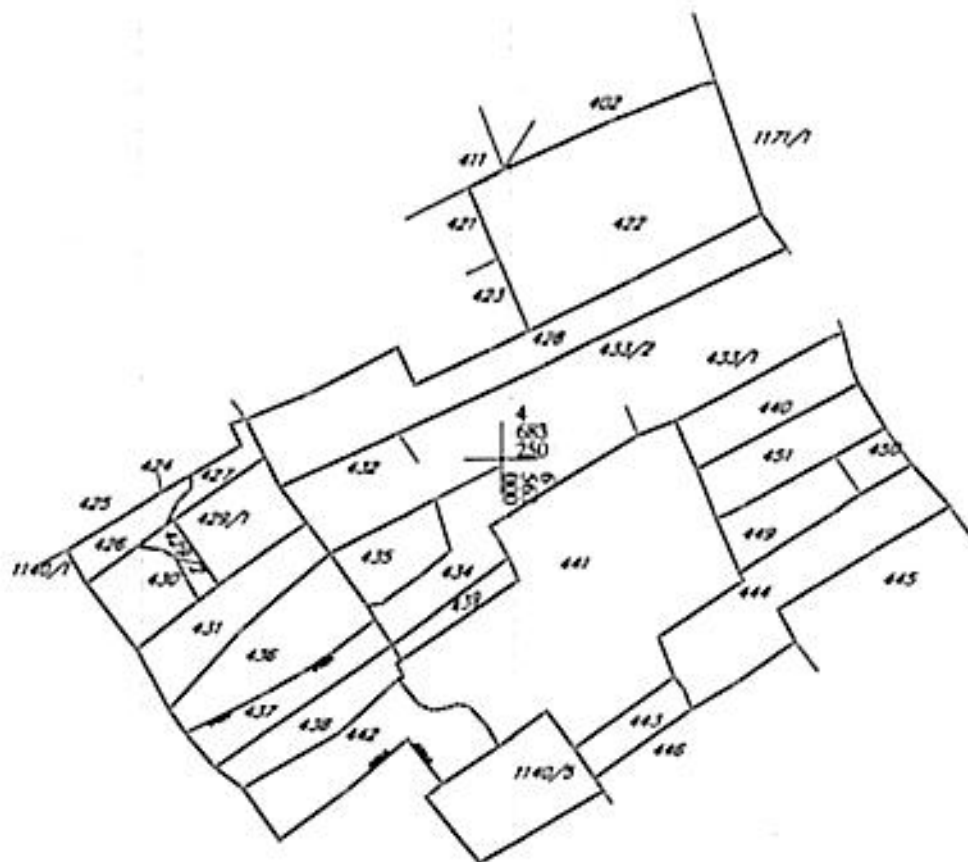
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI  
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR  
Broj: 917-106-2180/25  
Datum: 21.11.2025.



# KOPIJA PLANA

4  
683  
250  
0059  
Razmjera 1:500  
88°

Katastarska opština: KRIMOVICE  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 1,2  
Parcele: 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430  
431, 435, 436, 437, 440, 441, 442  
438, 439, 451, 443, 444, 1140/5



4  
683  
250  
0059

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-13201/2025  
Datum: 21.11.2025.  
KO: KRIMOVICE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 455 - IZVOD

| Podaci o parcelama |             |            |             |                              |                                 |            |                         |        |
|--------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj Podbroj       | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prilog |
| 422                |             | 2<br>11    | 22/03/2002  | GRUDE                        | Njiva 3. klase<br>NASLJEDE      |            | 4457                    | 48,14  |
|                    |             |            |             |                              |                                 |            | 4457                    | 48,14  |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |             |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| 1110944237007                 | CAREVIĆ DUŠAN MILEVA<br>LASTVA Lastva | Svojina     | 1/1        |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:  
Vukčević Sandra, dpl. pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-13202/2025

Datum: 21.11.2025.

KO: KRIMOVICE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 43 - IZVOD

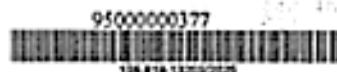
| Podaci o parcelama |             |            |             |                              |                                 |            |                         |        |
|--------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj Podbroj       | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Nacin korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prilog |
| 426                |             | 1<br>11    | 05/05/2016  | DŽONTA                       | Potopak 3. klase<br>KUPOVINA    |            | 470                     | 0.24   |
| 427                |             | 1<br>11    | 05/05/2016  | DŽONTA                       | Sume 3. klase<br>KUPOVINA       |            | 320                     | 0.26   |
| 428                |             | 1<br>11    | 05/05/2016  | DŽONTA                       | Grvnda 3. klase<br>KUPOVINA     |            | 3010                    | 8.44   |
| 429                | 1           | 1<br>20/20 | 04/06/2024  | GRUDE                        | Sume 3. klase<br>KUPOVINA       |            | 929                     | 0.74   |
|                    |             |            |             |                              |                                 |            | 4735                    | 9.68   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                                        |             |            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                  | Osnov prava | Obim prava |
| 0000002349124                 | CARINVEST DOO KOTOR<br>LASTVA GRBALJSKA BB KOTOR Kotor | Svojina     | 1/1        |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:  
  
Vukčević Sandra, dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-13203/2025

Datum: 21.11.2025.

KO: KRIMOVICE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 932 - IZVOD

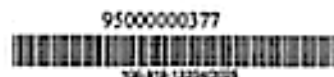
| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |                                            |            |                         |                  |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|--------------------------------------------|------------|-------------------------|------------------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Natčin korišćenja<br>Osnov sticanja        | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Priloh           |
| 429                | 2       |             | 1<br>20/20 | 05/08/2020  | GRUDE                        | Sume 3. klase<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA    |            | 250                     | 0.18             |
| 430                |         |             | 1<br>20/20 | 05/08/2020  | GRUDE                        | Požnjak 3. klase<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA |            | 710                     | 0.36             |
|                    |         |             |            |             |                              |                                            |            |                         | 930 : 100 = 0.53 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |             |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| 1110944237007                 | CAREVIĆ DUŠAN MILEVA<br>LASTVA Lastva | Svojina     | 1/1        |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-13204/2025

Datum: 21.11.2025

KO: KRIMOVICE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 945 - PREPIS

Podaci o parcelama

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
|------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 431  |         |             | 1<br>11    | 12/03/2021  | GRUDE                        | Palejak 3. klase<br>KUPOVINA       |            | 1279                    | 0.64   |
|      |         |             |            |             |                              |                                    |            | 1279                    | 0.64   |

Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                  | Prava   | Obim prava |
|------------------------|--------------------------------------------------------|---------|------------|
| 0000002349124          | CARINVEST DOO KOTOR<br>LASTVA GRBALJSKA BB KOTOR Kotor | Svojina | 1/1        |

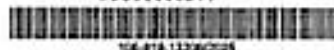
Ne postoje tereti i ograničenja.

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





95000000377



106-919-13206/2025

## UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-13206/2025

Datum: 21.11.2025

KO: KRIMOVICE

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

## LIST NEPOKRETNOSTI 938 - PREPIS

## Podaci o parcelama

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potex ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Priloh |
|------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 435  |         |             | 1<br>11    | 16/12/2020  | GRUDE                        | Livada 3. klase<br>KUPOVINA        |            | 790                     | 2.21   |
| 436  |         |             | 1<br>11    | 16/12/2020  | GRUDE                        | Suma 3. klase<br>KUPOVINA          |            | 1560                    | 1.23   |
| 437  |         |             | 1<br>11    | 16/12/2020  | GRUDE                        | Palijak 3. klase<br>KUPOVINA       |            | 845                     | 0.42   |
| 440  |         |             | 1<br>11    | 16/12/2020  | GRUDE                        | Njiva 3. klase<br>KUPOVINA         |            | 1088                    | 11.75  |
| 441  |         |             | 1<br>11    | 16/12/2020  | GRUDE                        | Livada 3. klase<br>KUPOVINA        |            | 6580                    | 18.42  |
| 442  |         |             | 1<br>11    | 16/12/2020  | GRUDE                        | Palijak 3. klase<br>KUPOVINA       |            | 1640                    | 0.82   |
|      |         |             |            |             |                              |                                    |            | 12503                   | 34.88  |

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                  | Prava   | Obim prava |
|------------------------|--------------------------------------------------------|---------|------------|
| 0000002349124          | CARINVEST DOO KOTOR<br>LASTVA GRBALJSKA BB KOTOR Kotor | Svojina | 1/1        |

## Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 440  |         |             |    | 2          | Njiva 3. klase   | 13/05/2025<br>14:53          | Hipoteka<br>U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA<br>HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, PO<br>OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ 342/2025 OD<br>31.03.2025 GOD, NOTAR DALIBOR KNEŽEVIĆ, RADI<br>OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA U IZNOSU<br>2.000.000,00EURA SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE<br>01.05.2032 GOD. UGOVOR O KREDITU BR.101-533/2,<br>PARTIJA 526553000000706/909 OD 26.03.2025<br>ZAKLJUČEN IZMEĐU HIPOTEKARNE BANKE AD<br>PODGORICA-DAVAOC KREDITA I "CARINVEST-DOO<br>KOTOR-KORISNIK KREDITA.<br><br>+ ZABRANA OTUDENJA, OPTEREĆENJA I<br>IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ<br>PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG<br>POVJERIOCA<br><br>+ PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVR-<br>ŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOŠPJELOŠTI<br>POTRAŽIVANJA |
| 441  |         |             |    | 2          | Livada 3. klase  | 13/05/2025<br>14:53          | Hipoteka<br>U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA<br>HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, PO<br>OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ 342/2025 OD<br>31.03.2025 GOD, NOTAR DALIBOR KNEŽEVIĆ, RADI<br>OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA U IZNOSU<br>2.000.000,00EURA SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE<br>01.05.2032 GOD. UGOVOR O KREDITU BR.101-533/2,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Datum i vrijeme: 21.11.2025. 08:42:55

1 / 3

| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                   |         |             |    |            |                  | <p>PARTIJA 520553000000706909 OD 26.03.2025. ZAKLJUČEN IZMEĐU HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA-DAVAOC KREDITA I "CARINVEST"DOO KOTOR-KORISNIK KREDITA.</p> <p>+ ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJEROCA</p> <p>+ PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 442                               |         |             |    | 2          | Pašnjak 3. klase | <p>13/05/2025<br/>14:53</p> <p>Hipoteka U KORIST HIPOTEKARNOG POVJEROCA HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, PO OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE UZZ 382/2025 OD 31.03.2025 GOD. NOTAR DALIBOR KNEŽEVIĆ, RADI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA U IZNOSU 2.000.000,00EURA SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE 01.03.2032 GOD. UGOVOR O KREDITU BR.01-533/2, PARTIJA 520553000000706909 OD 26.03.2025. ZAKLJUČEN IZMEĐU HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA-DAVAOC KREDITA I "CARINVEST"DOO KOTOR-KORISNIK KREDITA.</p> <p>+ ZABRANA OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJEROCA</p> <p>+ PRISTANAK NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA</p> |

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



# SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

| Br. parcele<br>po/broj | Zgrada | Predmet               | Datum i vrijeme  | Podnositelj             | Sadržina                                                                 |
|------------------------|--------|-----------------------|------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                        | PD     |                       |                  |                         |                                                                          |
| 440/0                  |        | 106-2-919-1271/1-2025 | 31.03.2025 11:50 | HIPOTEKARNA BANKA<br>AD | UPIS HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE<br>IZJAVE KP 440 441 442 KO<br>KRIMOVICE |
| 441/0                  |        | 106-2-919-1271/1-2025 | 31.03.2025 11:50 | HIPOTEKARNA BANKA<br>AD | UPIS HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE<br>IZJAVE KP 440 441 442 KO<br>KRIMOVICE |
| 442/0                  |        | 106-2-919-1271/1-2025 | 31.03.2025 11:50 | HIPOTEKARNA BANKA<br>AD | UPIS HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE<br>IZJAVE KP 440 441 442 KO<br>KRIMOVICE |

## UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

95000000377



106-919-13207/2025

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-13207/2025

Datum: 21.11.2025

KO: KRIMOVICE

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

## LIST NEPOKRETNOSTI 892 - PREPIS

## Podaci o parcelama

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potreb ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Priloh |
|------|---------|-------------|------------|-------------|-------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 438  |         |             | 1<br>11    | 30/07/2018  | GRUDE                         | Livada 4. klase<br>KUPOVINA        |            | 860                     | 1.81   |
| 439  |         |             | 1<br>11    | 30/07/2018  | GRUDE                         | Poljnjak 3. klase<br>KUPOVINA      |            | 350                     | 0.18   |

1210, 1.99

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                  | Prava   | Obim prava |
|------------------------|--------------------------------------------------------|---------|------------|
| 0000002349124          | CARINVEST DOO KOTOR<br>LASTVA GRBALJSKA BB KOTOR Kotor | Svojina | 1/1        |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Vukčević Sandra, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-13208/2025

Datum: 21.11.2025

KO: KRIMOVICE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 818 - PREPIS

Podaci o parcelama

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prilohod |
|------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|----------|
| 451  |         |             | 2<br>11    | 25/11/2014  | GRUDE                        | Njiva 3. klase<br>KUPOVINA      |            | 1138                    | 12.29    |
|      |         |             |            |             |                              |                                 |            | 1138                    | 12.29    |

Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                  | Prava   | Obliga prava |
|------------------------|--------------------------------------------------------|---------|--------------|
| 0000002349124          | CARINVEST DOO KOTOR<br>LASTVA GRBALJSKA BB KOTOR Kotor | Svojina | 1/1          |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



32 Vukčević Sandra, dipl.pravnica

Datum i vrijeme: 21.11.2025. 08:47:47



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-13209/2025

Datum: 21.11.2025

KO: KRIMOVICE

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

## LIST NEPOKRETNOSTI 866 - PREPIS

### Podaci o parcelama

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prilog |
|------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 443  |         |             | 1<br>10    | 22/02/2017  | SOKO                         | Puljak 3. klase<br>KUPOVINA     |            | 479                     | 0.24   |
| 444  |         |             | 1<br>10    | 22/02/2017  | SOKO                         | Vinograd 3. klase<br>KUPOVINA   |            | 2275                    | 49.82  |

2754 11 150.06

### Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                  | Prava   | Obim prava |
|------------------------|--------------------------------------------------------|---------|------------|
| 0000002349124          | CARINVEST DOO KOTOR<br>LASTVA GRBALJSKA BB KOTOR Kotor | Svojina | 1/1        |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice:

Vukčević Sandra, dipl.pravnica

Datum i vrijeme: 21.11.2025. 08:48:29

## UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

95000000377



106-919-13210/2025

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-13210/2025

Datum: 21.11.2025

KO: KRIMOVICE

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

## LIST NEPOKRETNOSTI 868 - PREPIS

## Podaci o parcelama

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
|------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 1140 | 5       |             | 1<br>11    | 28/02/2017  | LAZINE                       | Poljnjak 4. klase<br>KUPOVINA      |            | 1570                    | 0.47   |
|      |         |             |            |             |                              |                                    |            | 1570                    | 0.47   |

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                  | Prava     | Obim prava |
|------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|------------|
| 0000002349124          | CARINVEST DOO KOTOR<br>LASTVA GRBALJSKA BB KOTOR Kotor | Susvojina | 1/2        |
| 0304966230019          | CAREVIĆ MILAN MARKO<br>BUDVA Krimovica                 | Susvojina | 1/4        |
| 1110944237007          | CAREVIĆ DUŠAN MILEVA<br>LASTVA Lastva                  | Susvojina | 1/4        |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Vukčević Sandra, dipl. pravnik



Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

|                                                                            |                |            |        |            |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|--------|------------|
| Priloga ministarstva prostornog planiranja,<br>urbanizma i državne imovine |                |            |        |            |
| Priloga: 21.07.2025                                                        |                |            |        |            |
| Org. jed.                                                                  | Ug. i sa. arh. | Redni broj | Prilog | Vrijednost |
| 06-333/25-7420/2                                                           |                |            |        |            |

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-2188/1

Podgorica, 11.07.2025.godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2188/1 od 07.07.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-7420/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta (sportski tereni), na katastarskim parcelama 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica, u opštini Kotor, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „CARINVEST“ D.O.O - Kotor, 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 planirano 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

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



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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

|                       |          |         |        |            |
|-----------------------|----------|---------|--------|------------|
| Primljeno: 24.07.2025 |          |         |        |            |
| Reg. br.              | Sl. list | Rešenje | Prilog | Vrijednost |
| 06-                   | 332/25-  | 7420/3  |        |            |

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: 1606-341/25-2216-2

Kotor, 18.07.2025.godine

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

### RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta – sportski tereni, na lokaciji koju čine kat. parc. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20), koji glase:

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

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

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

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

#### Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleTERSke brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/25-2216 od 07.07.2025. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta – sportski tereni, na lokaciji koju čine kat. parc. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/25-7420/6 od 01.05.2025. 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



**“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 (HIB) 535-5260-13 (Prva banka)

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

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,  
imovine i turizma i državne imovine U Kotoru,

CRNA GORA

|                       |                 |            |       |            |
|-----------------------|-----------------|------------|-------|------------|
| Prisijavio: 28-2-2017 |                 |            |       |            |
| Org. jed.             | Jed. rad. mjes. | Radni broj | Pisak | Vrijednost |
| 06-333/17-24201       |                 |            |       |            |

**Broj:**

16 07 25

2651

**PREDMET:** Odgovor na Vaš zahtjev broj: 06-333/25-7420/4 od 01.07.2025.god.  
(zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 2563 od 07.07.2025. godine).

Poštovani,

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

Zainteresovano lice: „CARINVEST“ DOO Kotor

**Prilog: Projektno – tehnički uslovi (4 primjerka)**

S poštovanjem,

Inženjer za mapiranje i  
ažuriranje GIS-a

Čavor Teodora

Šef službe za razvoj,  
projektovanje i investicije

Dragić Velemir



**Izvršni Direktor**

Marković Đuro

**Dostavljeno:**

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



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

poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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

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

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

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

Broj:

2651/1

Kotor:

16 of 25

Na osnovu priloženog nacrtu urbanističko – tehničkih uslova br: 06-333/25-7420/4 od 01.07.2025. godine (zaveden u ovom Preduzeću pod brojem 2563 od 07.07.2025. god.) izdat od strane "Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine" Crne Gore, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta- sportski tereni, na lokaciji koju čine kat.parcele 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

### PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

#### VODOVOD

Za sada nema uslova za priključenje objekta na gradski vodovodni sistem. Priključenje postojećih i planiranih objekata (te i predmetnog objekta) moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovodnog sistema, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom Preduzeću. Prema tome nakon izgradnje vodovodnog sistema, potrebno je ponovo obratiti se ovom Preduzeću za nove uslove priključenja.

Kako bi troškovi izgradnje bili manji, projektom predvidjeti sledeće:

1. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu sa laganim metalnim poklopcem na granici parcele gdje priključna cijev sa javne površine prelazi na privatnu parcelu. Prilikom ugradnje vodomjera ne koristiti "kugla ventile". Za sanitarne vodomjere sa prirubnicama prečnika od DN50 (2") i veće, koristiti kombinovane vodomjere. Glavni vodomjer mora biti dostupan- ne smije biti zaključan.
2. 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.
3. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na budući vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
4. 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. Ovo se odnosi i na slučaj rekonstrukcije, dogradnje ili nadogradnje postojećih objekata.
5. Na priključku, prije vodomjera, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).

#### KANALIZACIJA

6. 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.

7. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
8. 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 taložnika i separatora masti.

*Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.*

Inženjer za mapiranje i  
ažuriranje GIS-a

  
Čavor Teodora

Šef službe za razvoj,  
projektovanje i investicije

  
Dragić Velemir

Izvršni Direktor

  
Marković Đuro

Dostavljeno:

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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

|                     |          |         |        |        |
|---------------------|----------|---------|--------|--------|
| Priloga: 15-09-2025 |          |         |        |        |
| Broj                | Područje | Opština | Općina | Adresa |
| 06-333/15-7420/15   |          |         |        |        |



Crna Gora  
Ministarstvo unutrašnjih poslova  
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Jovana Tomasevica bb,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 421-801  
fax: +382 20 421-855

e-mail: [vanredne.mup@mup.gov.me](mailto:vanredne.mup@mup.gov.me)  
[www.mup.gov.me](http://www.mup.gov.me)

Broj: 13-UP1-236/25-16088/2

Podgorica, 08.09.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
PODGORICA

**Uvaženi,**

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-7420/1 od 01.07.2025. godine (zavedenom u  
knjizi ministarstva od brojem: 13-UP1-236/25-16088/2 dana 01.07.2025. godine), u prilogu akta vam  
dostavljam MISI JENJE NA NAČELI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLUGA za izradu  
tehničke dokumentacije za izgradnju objekta - sportski teren, na lokaciji koju čine katastarske  
parcele broj: 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451,  
443, 444 i 1140/5 K.O. Krimovica, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, opština Kotor, po podnosiocu  
zahtjeva "CARINVEST" d.o.o. Kotor., Broj: 13-UP1-236/25-16088/2 od 08.09.2025. godine.

Obradili:

Nikola Goljević - Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR  
Ministarstva unutrašnjih poslova  
Republike Crne Gore



**Crna Gora**  
Ministarstvo unutrašnjih poslova  
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Trg bana Ljudevića 11b,

81000 Podgorica, Crna Gora

tel.: +382 20 481-801

fax: +382 20 481-833

email: [vanredne.mup@mup.gov.me](mailto:vanredne.mup@mup.gov.me)

[www.mup.gov.me](http://www.mup.gov.me)

Broj: 13-UP1-236/25-16088/2

Podgorica, 08.09.2025. godine

## MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-133/25-74201 od 01.07.2025. godine (zaštićen i ovjeren ministarstvom poslovanja: 13-UP1-236/25-16088/2, data: 04.07.2025. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističkog – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta – sportski tereni, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj: 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 K.O. Krimovica, u zahtvu PUP-a opštine Kotor, opština Kotor, po podnosiocu zahtjeva "CARINVEST" d.o.o. Kotor.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 145 stav 3 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), člana 34 stav 1 tačka 6 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25), 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 i 3/23), člana 17a 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 L J E N J E

– Prihvata se dostavljeni akt - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA sa aspekta definisanih zakonskih i tehničkih propisa koji će se primeniti u projektnoj izradi tehničke dokumentacije (tj. zaštite od požara), uz uslov da se ispoštuju, sledećim:

– Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom odgovaraju tehnički i pravno – Promet (posredstvo novog stanova) – ZONE OPASNIH MATERIJALA (zapaljive tečnosti i gasovi) – postavljaju se – uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima i gasovima i DRUGIM MEDIJIMA (u uslove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta – kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonikom, Građevinskim i sa ViK-om, Elektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, **IZRADITI - ELABORAT 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 i 3/23), 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 tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za pumpe automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2021), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju ("Sl. list SFRJ" br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonapetim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnik 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. 15/92), Pravilnik 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) i ostalim tehničkim propisima - standardima (koji definišu oblast zaštite od požara), u čijem posebnom prilogu – grafičkom dijelu **OBRADITI ZONE OPASNOSTI I BEZBEDNOSNA RASTOJANJA SA MIERAMA ZAŠTITE OD POŽARA, KAO I OBRADITI PROJEKTOVATI** SPREJATI URBANISTIČKI NACRT, a u ovom slučaju – tehničke – stanovi opasnosti objekta na požar **PROJEKTOVATI** URBANISTIČKI NACRT.

Obradili:   
Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:   
Goran Samardžić



POSREDOVAO / POSREDOVALA  
Zdravko Bećević



Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor



Br. UP/I-05-637/2026-4

Datum: 09.07.2026 godine

16.07.2026  
06-333/25-7420/8

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/25-7420/5 od 01.07.2025. godine, dostavljenog 08.07.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-637/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za građenje novog objekta (sportski teren) na lokaciji koju čine kat.parc. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), članu 26dž Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno- istoriskog područja Kotora ("Sl.list Crne Gore" br. 056/13, 013/18, 067/19, 033/26), donosi:

#### RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za građenje novog objekta (sportski teren) na lokaciji koju čine kat.parc. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica

#### I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti **autentičnih ruralnih cjelina Grblja**. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Na katastarskoj parceli 430 i djelovima katastarskih parcela 427, 426, 429, 431, 436, 437, 438, 442, koje se nalaze u zoni izuzetnih prirodnih vrijednosti, nije prihvatljiva osim vidikovaca i staza od prirodnih materijala;
3. Na katastarskoj parceli 422 moguća je izgradnja nenatkrivenog sportskog terena sa travnatom podlogom;
4. Umjesto jednog objekta koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu ruralnu matricu Krimovice, moguće je predvidjeti postavljanje **više objekata tradicionalnih ruralnih gabarita**;
5. Položaje objekata predvidjeti zasnovano na proučavanju razvoja prostorne matrice neposrednog okruženja predmetnog prostora, tako da djeluju kao da su nastali spontano kroz vrijeme u skladu sa životnim potrebama lokalnog stanovništva (nije

prihvatljivo objekte postavljati u međusobno strogo paralelnim i simetričnim odnosima);

6. Interpolaciju savremenih objekata u pejzažnu sliku, zasnovati na arhitekturi tradicionalnih ruralnih objekata i to prvenstveno u pogledu odabira položaja, organizacije prostora i primjene tradicionalnih tehnika i materijala. Posebno je važno poštovati naslijeđeno mjerilo – volumen objekata.
7. U okviru parternog učeđenja predvidjeti sadnju adekvatnog rastinja, u svrhu revitalizacije obradivih površina, uključujući polja, udoline i terasasta imanja kao ključne elemente autentičnog ruralnog ambijenta. (voditi računa o kompatibilnosti novoplaniranog rastinja sa zatečenim zelenilom).

## II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18), koji je na osnovu člana 103 stav 9 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, donijelo Ministarstvo kulture.

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.

Takođe, 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.

## Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po Zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/25-7420/5 od 01.07.2025. godine, dostavljenog 08.07.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-637/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za građenje novog objekta (sportski teren) na lokaciji koju čine kat.parc. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor.

Uprava je dana 04.06.2026. godine sprovela ispitni postupak u predmetu broj 05-UP-637/2025-3, o čijim rezultatima su stranke uredno obaviještene. U ostavljenom roku stranke se nisu izjasnile.

Nakon uvida u dokumentaciju ikonstatuje se sljedeće:

Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova na predmetnoj lokaciji moguće je izgraditi sportski teren sa paratećim objektima spratnosti P+Pk i maksimalne bruto građevinske površine 3 057m<sup>2</sup>.

Predmetna lokacija nalazi se u sjeverozapadnom dijelu katastarske opštine Krimovica i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

Veći dio lokacije se nalazi u okviru prostora koji je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao **Autentične ruralne cjeline**, dok se manji dio lokacije nalazi u okviru zone **Izuzetnih prirodnih vrijednosti**.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor predviđene su **MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARCELACIJOM**;

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

#### **MJERE II – ZONA IZUZETNIH PRIRODNIH VRIJEDNOSTI;**

- *Očuvati izuzetne prirodne vrijednosti prostora*
- *Izraditi procjenu prirodnih vrijednosti područja u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode*
- *U ovim zonama ne smije se planirati nova gradnja.*
- *Modalitete očuvanja i korištenja prostora planirati kroz podsticaj i razvoj selektivnih vidova turizma i edukaciju.*
- *Uređenje vidikovaca, pješačkih staza i mjesta za odmor vršiti uz minimalne graditeljske zahvate, poštujući prirodne vrijednosti i odlike terena.*

Shodno gore navedenom konstatovano je da je Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova za građenje novog objekta (sportski teren) na lokaciji koju čine kat.parc. 422, 426, 427, 428, 429/1, 429/2, 430, 431, 435, 436, 437, 440, 441, 442, 438, 439, 451, 443, 444 i 1140/5 KO Krimovica, moguće uskladiti sa Mjerama Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz strogo poštovanje konzervatorskih uslova.

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

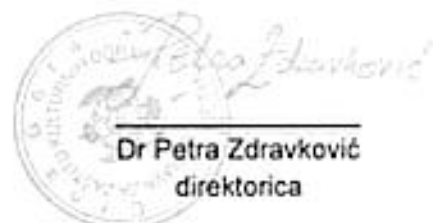
Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran *Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru* (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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



Dr Petra Zdravković  
direktorica

Dostaviti:  
- Podnosiocu zahtjeva  
- u spise predmeta