


S

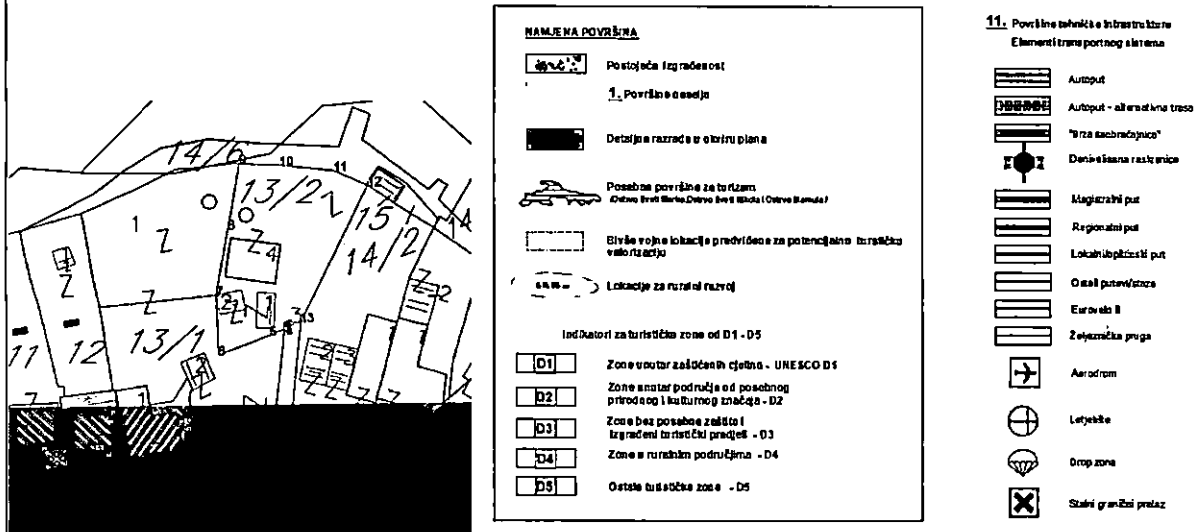
**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI**

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj, <u>03-333/22-18517</u></p> <p>Kotor, 10.07.2023.god.</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 1. Uredbe o Izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 141/21) i Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor ("Službeni list CG"-OP, broj 65/22), podnijetog zahtjeva Miličić Nade iz Beograda, izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za <u>izgradnju pomoćnih objekata- nadstrešnice i ostave</u>, na lokaciji koju čini <u>kat.parc. 13/2 KO Kostanjica I</u>, u zahvatu PPPN za Obalno područje ("Sl.list CG" –br. 56/18)</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>NADA MILIČIĆ</b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Uvidom u List nepokretnosti br. 213 KO Kostanjica, utvrđeno je slijedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da se kat. parc. 13/2 KO Kostanjica dijelom vodi kao "voćnjak 2. klase" u površini od 26m<sup>2</sup>;</li> <li>- da se kat. parc. 13/2 KO Kostanjica dijelom vodi kao dvorište u površini od 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- da se na kat parc. 13/2 KO Kostanjica nalazi pomoćna zgrada (br. zgrade 1), gabaritne površine 18 m<sup>2</sup>;</li> <li>- da se na kat parc. 13/2 KO Kostanjica nalazi ruševina pomoćne zgrade (br. zgrade 2), gabaritne površine 16 m<sup>2</sup>;</li> <li>- da se na kat parc. 13/2 KO Kostanjica nalazi ruševina pomoćne zgrade (br. zgrade 3), gabaritne površine 1 m<sup>2</sup>;</li> <li>- da se na kat parc. 13/2 KO Kostanjica nalazi porodična stambena zgrada (br. zgrade 4), gabaritne površine 58 m<sup>2</sup>;</li> </ul>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>Predmetna lokacija se nalazi u zoni <b>naselja</b> u odmaku 0-100 m. Dio lokacije je u zahvatu putne infrastrukture- Eurovelo 8.</p> <p><b>Površine naselja</b> predstavljaju urbana i ruralna naselja. To su izgrađeni prostori ili zone u kojima je planirana ili već započeta izgradnja. Obuhvataju građevinsko područje (izgrađeni i neizgrađeni dio). Pri detaljnom planiranju naselja obavezno je pridržavati se načela</p>	



planiranja koja su definisana Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata...", a to su prije svega: načelo racionalnosti i ekonomičnosti, suzbijanje nekontrolisanog širenja naselja, očuvanje identiteta naselja, obezbjeđenje društvenog standarda i komunalne infrastrukture.

**Površine naselja** su definisane kroz izdvajanje tipova građevinskih područja. (urbana, ruralna, izdvojeni djelovi GP naselja).



Sl.1.:Izvod iz Plana namjene (PPPN za Obalno područje, "Sl.list CG" –br. 56/18)

Na lokaciji je dozvoljeno postavljanje pomoćnog objekta tipa nadstrešnica i ostava.

Pomoćnim objektima smatraju se objekti koji čine funkcionalnu cjelinu sa stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim objektom, kao i objekti koji su u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Nadstrešnica i ostava su pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta.

## 7.2. Pravila parcelacije

Pomoćni objekat postavlja se odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama lokacije za gradnju ukoliko nije potrebno donijeti plan detaljne razrade, a prema smjernicama Prostorno urbanističkog plana(u daljem tekstu PUP-a).

Nadzemni i podzemni pomoćni objekti se postavljaju odnosno grade u granicama urbanističke parcele, odnosno lokacije za gradnju, na udaljenosti od najmanje 3 metra od njene granice, tako da građevinska linija pomoćnog objekta ne može biti ispred građevinske linije prema glavnoj saobraćajnici, osim ako planskim dokumentom nije drugačije definisano.

Maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina (BRGP) pomoćnog objekta može biti do 30m<sup>2</sup> (garaže, bazeni, nadstrešnice, pergola, ostave koje nisu u sklopu osnovnog objekta, septičke jame, bunari, bistjerne, ograde, međe, podzide, potporni zidovi, sl.).

Materijalizacija pomoćnih objekata treba da bude usklađena sa ambijentom, a posebno u obuhvatu zaštićenog područja uz obavezu pribavljanja konzervatorskih uslova nadležnog organa, a sva u skladu sa važećim Planskim dokumentom.



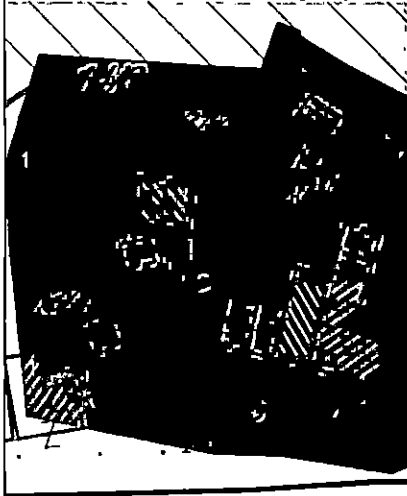
7.3.	<b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b>
	Postojeća
8	<b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b>
<p>U.B.</p>	<p><b>USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA</b></p> <p>Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. List SFRJ“ br. 31/81,49/82,21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. 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 podzemnih voda.</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</p> <p>Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. 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).</p> <p><b>Žaštita od požara</b></p> <p>Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjeđiti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91)</p> <p>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 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektim zadatkom.</p>
9	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu

sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.






## 10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

Predmetna lokacija se nalazi u zoni "djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom" (Dobrota, Ljuta, Prčanj, Stoliv, Kostanjica, Morinj, Lipci, Strp, Risan, Orahovac, Muo, Škaljari) za koju veže MJERE III:



### MJERE - LEGENDA

-  Mjere I - Istorijski gradovi
-  Mjere II - Istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu
-  Mjere III - Djelovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom
-  Mjere IV - Kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja
-  Mjere V - Prirodni očuvani pejzaž u granicama svjetske baštine

Ovim setom mjera dozvoljava se kontrolisana izgradnja novih objekata u granicama postojećih naselja, vizuelna sanacija izgrađenog tkiva, kao i komunalno opremanje i uređenje javnih i zelenih površina.

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

Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

## 12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

## 13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Dozvoljena je izgradnja/ postavljanje pomoćnih objekata tipa nadstrešnica i ostava.

Pomoćni objekti se grade/ postavljaju u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor ("Službeni list CG"-OP, broj 65/22).

Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža,



ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0m<sup>2</sup>.

*Uslovi za stambene i pomoćne objekte u zoni Morskog dobra*

Na postojećim stambenim objektima u zoni Morskog dobra, moguće je izvođenje svih građevinsko –zanatskih radova, sa ciljem njihovog redovnog održavanja i korišćenja – dogradnja, nadziđivanje u skladu sa važećim planovima detaljne razrade. Prenamjenu zatečenih objekata je moguće izvesti uz prethodnu konsultaciju svih zakona i normativa iz oblasti zaštite prostora i ispunjenje svih komunalnih uslova, tako da djelatnost nije opasna po čistoću mora i njene neposredne okoline.

Neophodno je utvrditi mjere "kamufiranja" okolnih objekata, posebno u blizini vrijednih graditeljskih ili ambijentalnih cjelina. Predvidjeti ozelenjavanje pripadajućih parcela i zajedničkih javnih površina upotrebom autohtonih biljnih vrsta. Posebnu pažnju posvijetiti zaštiti mora i tla.

14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>

16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/

17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	/
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	/
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice.
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	/

18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>
	/

19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>
	/

20	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	kat. parc. 13/2 KO Kostanjica
	Površina urbanističke parcele	površina kat. parc. –619 m <sup>2</sup>
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP)	30 m <sup>2</sup> (jednog pomoćnog objekta)





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

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

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

Preporučene boje RAL

9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047

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

### 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;
- 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;
- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se



		<p>indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele;</p> <p>- 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;</p>
<p>NAPOMENA: Urbanističko- tehnički uslovi izdaju se bez tražene saglasnosti/mišljenja JPMD, kako u zakonskom roku ovom Sekretarijatu isto nije dostavljeno.</p>		
22	<p><b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, Komunalnoj inspekciji i arhivi.</p>	
23	<p><b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p> <p><b>SAMOSTALNA SAVJETNICA II</b> Danica Perišić spec. app. građ.</p>	<p><b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I</b> Tijana Čadenović, dipl. prav.</p>
24	<p><b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b></p>	<p><b>v.d. SEKRETARA</b> Jelena Franović, dipl. ing. pejz. arh.</p>
25	<p><b>M.P.</b></p> 	<p><b>potpis ovlašćenog službenog lica</b></p>
26	<p><b>PRILOZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>	

**Napomena: Postavljanje/ građenje pomoćnog objekta neophodno je prijaviti nadležnom inspekcijkom organu.**



# PPP za Obalno područje Crne Gore do 2030.

- PREDLOG -

Naziv gr. priloga:

## PLAN NAMJENE POVRŠINA

Naručilac:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Oznaka sjevera:



Obrađivač:



r z u p

Podgorica



Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

Zagreb



Kotor

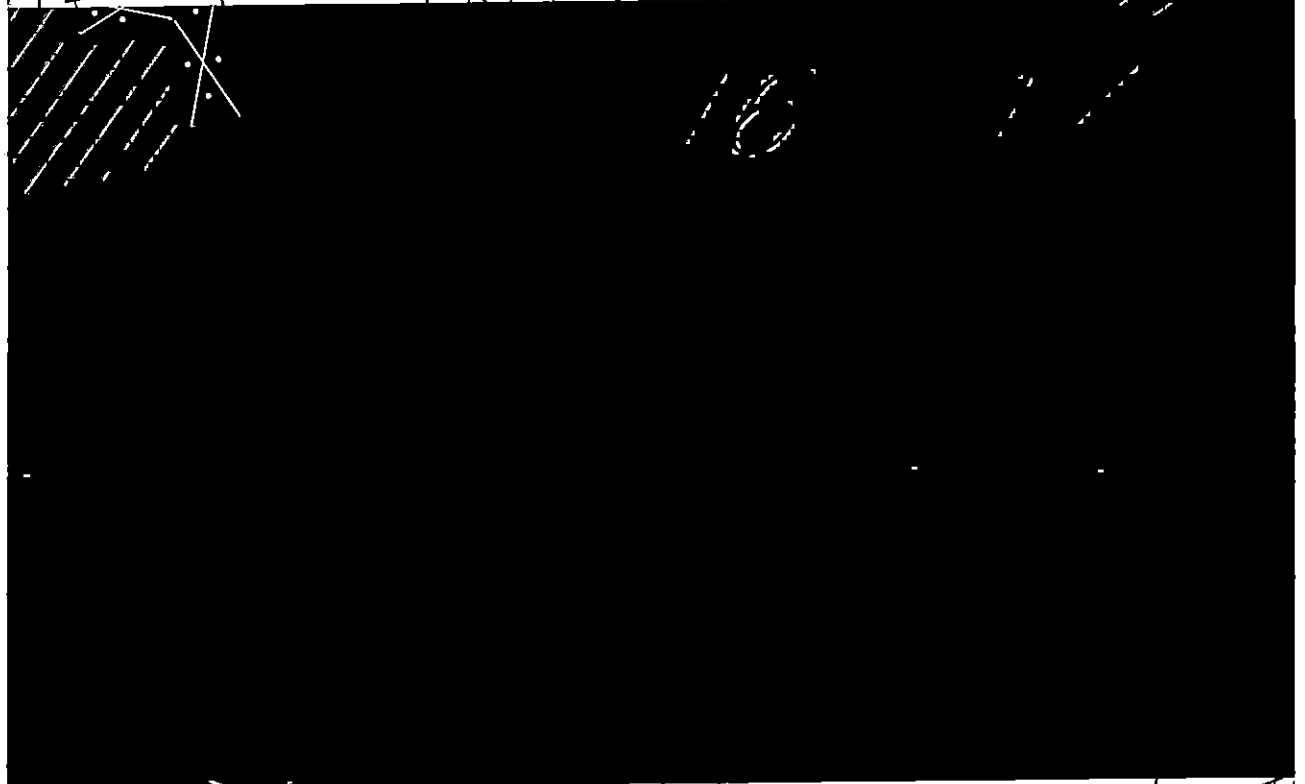
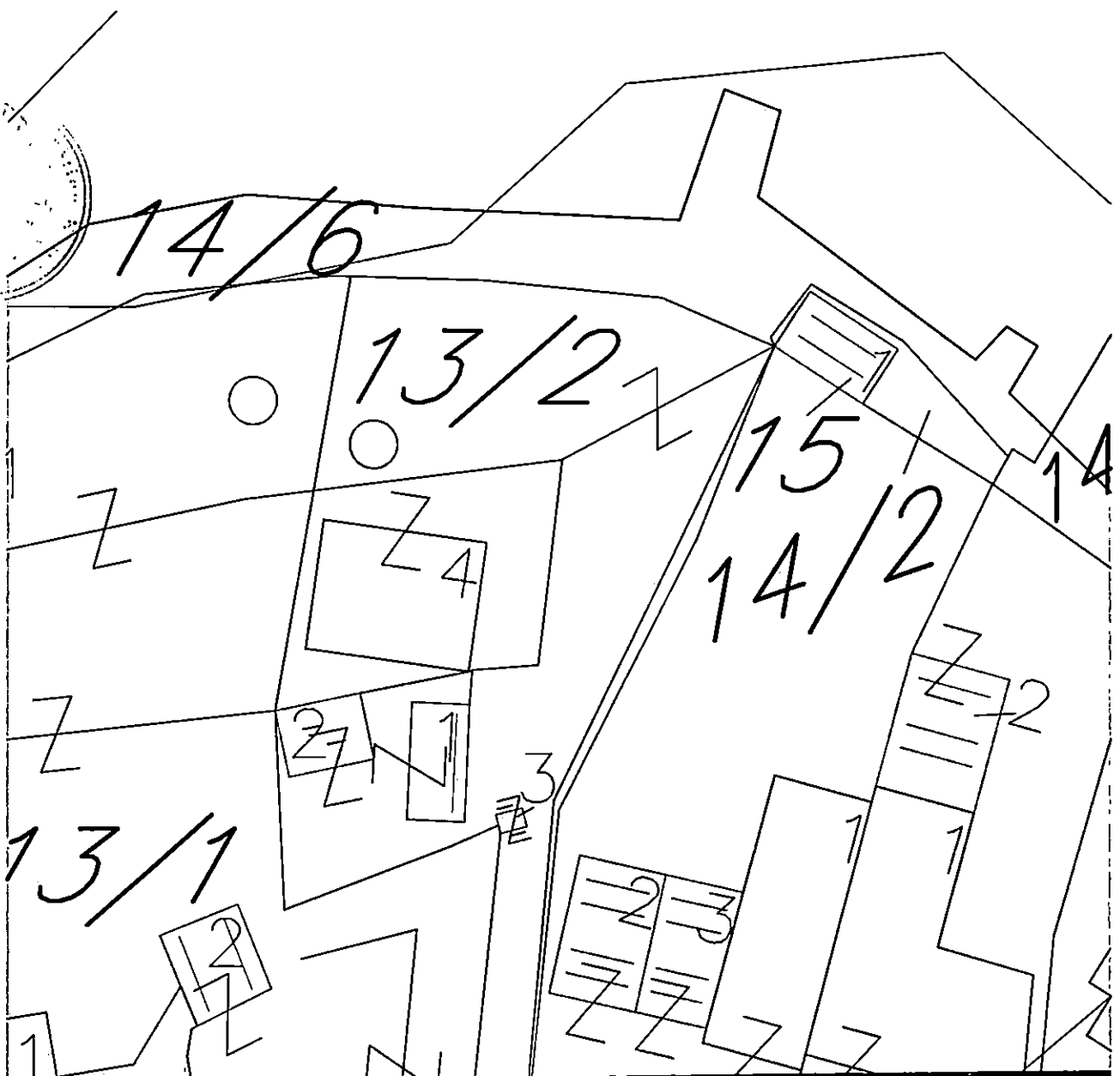
Razmjera:

**R 1:50000**

Br. priloga:

**14**

CRNA GP  
11/18/87  
K.C.



84

99










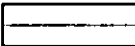


# LEGENDA

## Granice

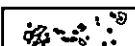
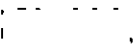


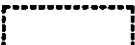
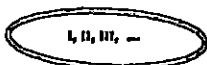
	Državna granica
	Granica opština
	Granica zahvata PPPN OP
	Unutrašnje morske vode
	Obalna linija
	Granica Morskog dobra
	Sektor

## Mreža naselja






	Centar posebnog značaja /Cetinje/
	Centar regionalnog značaja /Herceg Novi-Kotor-Tivat, Budva i Bar-Ulcinj/
	Značajni lokalni centar /Bijela, Igalo, Risan, Perast, Radanovići, Petrovac, Sutomore i Virpazar/
	Lokalni centar /Sutorina, Kruševica, Dragalj, Crkvice, Radovići, Ostros i Vladimir/
	Primarno seosko naselje /Podi, Najježići, Đuraševići, Podostrog, Zupci, Zoganj, ... /

	Linija odmaka 100m
	Linija odmaka 1000m
	Pojas između 100 i 1000m namjena turizam

## NAMJENA POVRŠINA

	Postojeća izgrađenost
	<u>1.</u> Površine naselja
	Detaljna razrade u okviru plana
	Posebne površine za turizam /Ostrvo Sveti Marko, Ostrvo Sveti Nikola i Ostrvo Mamula /
	Bivše vojne lokacije predviđene za potencijalnu turističku valorizaciju
	Lokacije za ruralni razvoj

### Indikatori za turističke zone od D1 - D5

	Zone unutar zaštićenih cjelina - UNESCO D1
	Zone unutar područja od posebnog prirodnog i kulturnog značaja - D2
	Zone bez posebne zaštite i izgrađeni turistički predjeli - D3
	Zone u ruralnim područjima - D4
	Ostale turističke zone - D5



#### 4. Površine za sport i rekreaciju



Lokacije za golf terene (na osnovu strategije razvoja golfa Crne Gore)



Površine za golf terene (prema planskoj dokumentaciji)



Površine za sport i rekreaciju



Internacionalni ronilački centar



Regionalni zdravstveni centar

#### 5. Površine za industriju i proizvodnju



Površine za industriju i proizvodnju

#### 6. Poljoprivredne površine



Intenzivne poljoprivredne površine  
(obrađivo zemljište)



Posebna područja poljoprivrede  
(vrjednji agrikulturni predjeli)



Ostale poljoprivredne površine  
(druga poljoprivredno zemljište sa kvazi-nim ograničenjima)



Lokacija za marikulturu

#### 7. Šumske površine



Šumske površine



Park šume

#### 8. Vodne površine



Površina unutrašnjeg mora



Površina teritorijalnog mora



Površina epikontinentalnog pojasa



Solna i solane



Zaslanjene vode ušća za  
rijeke koje se ulivaju u more



Jezera



Rijeka

#### 9. Ostale prirodne površine



Ostale prirodne površine



Stijenovite obale  
(groblni, stijene, garig)



Plaže

#### 10. Površine posebne namjene i specijalni režimi korišćenja



Površine za obradu, sanaciju  
i skladištenje otpada  
(Deponija Mošuni i Duboki Do)



Koncesiona područja  
Ležišta mineralnih sirovina i  
površine eksploatacionih polja



Granica naftonosnog istražnog polja



Duboke istražne bušotine



Oštećení prirodni ili kulturni pejzaž -  
preoblikovanje PO



Površine za potrebe odbrane

#### Kulturna dobra



Zaštićeno područje Kotor  
(strogí režim i bufer zona)



Predložena granica zaštite i granica zaštićene okoline  
evidentiranih kulturnih pejzaža, arheoloških rezervata  
ruralnih cjelina i infrastrukturnih većih objekata (putevi)



Granica Urbanog jezgra Starog grada sa podgrađima



Vizuelne ose (HIA studija)  
ruralnih cjelina i infrastrukturnih većih objekata (putevi)



Granica Urbanog jezgra Starog grada sa podgrađima



Vizuelne ose (HIA studija)



**11. Površine tehničke Infrastrukture**  
**Elementi transportnog sistema**

	Autoput
	Autoput - alternativna trasa
	"Brza saobraćajnica"
	Denivelisana raskrsnica
	Magistralni put
	Regionalni put
	Lokalni/opštinski put
	Ostali putevi/staze
	Eurovelo 8
	Željeznička pruga
	Aerodrom
	Letjelište
	Drop zona
	Stalni granični prelaz

	Međunarodna luka
	Lokalna luka
	Marina
	Sidrište
	Kruzer terminal
	Terminal integrarnog transporta
	Trajekt
	Pristan

	Stalni granični pomorski prelaz
	Sezonski granični pomorski prelaz
	Stalni granični vazdušni prelaz

	Kanal Bojana - Port Milena
	Plovni put kroz Boku Kotorsku
	Istočno Jadranski plovni put

	Trasa planiranog dalekovoda 400kV
	Lokacija predviđena za konvertorsko postrojenje (Detaljna razrada/PPP Dalekovod -2011g.)
	Tačka izlaska kabla iz mora
	Solarne farme (strategija)
	Vjetroelektrane
	Potencijalne lokacije za vjetroelektrane

STANFORD UNIVERSITY  
K. O. ...  
C. R. N. A. G. C.



9500000337



106-919-9704/2022

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-9704/2022

Datum: 01.11.2022.

KO: KOSTANJICA

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 SEKRET ZA URBANIZAM 03-333/22-18517, KOTOR, za potrebe UT USLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 213 - 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>	Prihod
13	2		2 2		NA LUKE	Voćnjak 2. klase NASLJEDE		26	0.87
13	2		2 2		NA LUKE	Dvoorište NASLJEDE		500	0.00
13	2	1	2 2		NA LUKE	Pomoćna zgrada NASLJEDE		18	0.00
13	2	2	2 2		NA LUKE	Ruševina pomoćne zgrade NASLJEDE		16	0.00
13	2	3	2 2		NA LUKE	Ruševina pomoćne zgrade NASLJEDE		1	0.00
13	2	4	2 2		NA LUKE	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		58	0.00
								619	0.87

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
3110955719043	MILIČIĆ OBRAD NADA LJUTICE BOGDANA 2-d beograd Beograd		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
13	2	1	Pomoćna zgrada NASLJEDE	950	P 18	Svojina MILIČIĆ OBRAD NADA 1/1 3110955719043 LJUTICE BOGDANA 2-d beograd
13	2	2	Ruševina pomoćne zgrade NASLJEDE	950	P 16	Svojina MILIČIĆ OBRAD NADA 1/1 3110955719043 LJUTICE BOGDANA 2-d beograd
13	2	3	Ruševina pomoćne zgrade NASLJEDE	950	P 1	Svojina MILIČIĆ OBRAD NADA 1/1 3110955719043 LJUTICE BOGDANA 2-d beograd
13	2	4	Porodična stambena zgrada GRADENJE	0	PI 58	Svojina MILIČIĆ OBRAD NADA 1/1 3110955719043 LJUTICE BOGDANA 2-d beograd
13	2	4	Stambeni prostor GRADENJE	1	P 46	Svojina MILIČIĆ OBRAD NADA 1/1 3110955719043 LJUTICE BOGDANA 2-d beograd

Datum i vrijeme: 01.11.2022. 12:13:39

1 / 2



CRNA G.  
1912  
K.L.

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
13	2	Stambeni prostor GRADENJE	2	PN 33	Svojina MILIČIĆ OBRAD NADA 1/1 3110955719043 LJUTICE BOGDANA 2-d beograd

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
13	2			1	Dvorište	04/03/2002	Morsko dobro morsko dobro
13	2			2	Voćnjak 2. klase	04/03/2002	Morsko dobro morsko dobro
13	2	1		1	Pomoćna zgrada	21/07/2004 12:59	Morsko dobro morsko dobro.
13	2	2		1	Ruševina pomoćne zgrade	21/07/2004 12:60	Morsko dobro morsko dobro.
13	2	3		1	Ruševina pomoćne zgrade	21/07/2004 13:	Morsko dobro morsko dobro.

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



za Načelnik: -9

*Milica Tanjane*  
MILETIĆ VESELIN, dipl.pravnik

10150  
R

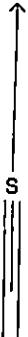
CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU  
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR  
Broj: 917-106-2409/22  
Datum: 02.11.2022.



Katastarska opština: KOSTANJICA  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 2  
Parcela: 13/2

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500

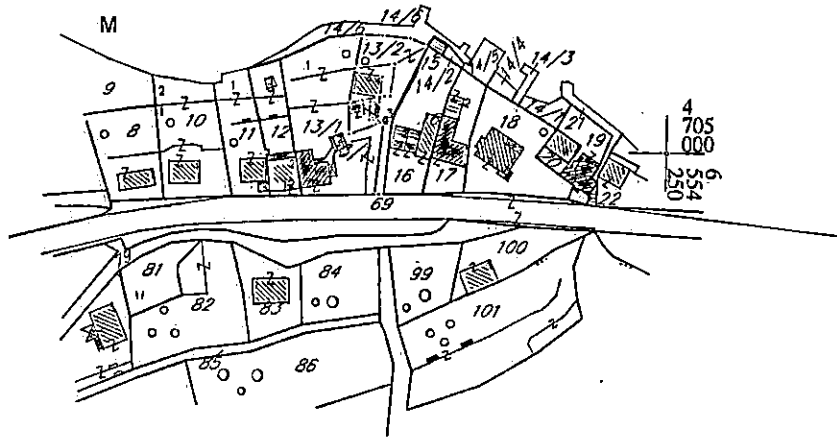


4  
705  
250  
554  
000

4  
705  
250  
554  
250

4  
705  
000  
554  
000

4  
705  
000  
554  
250



4  
704  
750  
554  
000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

\_\_\_\_\_



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
GORA  
Građanski biro opštine Kotor

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 336 Stari Grad,  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel: +382 32 325 833  
e-mail: spomenici@t-com.me

Primijeno: 28. 06. 2023

Organizaciona jedinica	Klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03-333/		18517		

122

Br: UP/I-05-40/2023-2

23. jun 2023. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, 03-333/22-18517 od 13.01.2023. godine, dostavljenog 13.01.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-40/2023-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje pomoćnih objekata - nadstrešnice i ostave na lokaciji koju čini kat.parc 13/2 KO Kostanjica, u zahvatu PPPN za Obalno područje ("Sl.list Crne Gore" br. 56/18), na kulturnu baštinu i/ili konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

## RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju pomoćnih objekata na lokaciji koju čini kat.parc. 13/2 K.O. Kostanjica, u zahvatu PPPN za Obalno područje

I

1. Planiranje predmetnih objekata zasnovati na **uklapanju u pejzažnu sliku predmetnog prostora**, uz maksimalno prilagođavanje ambijentalnim karakteristikama lokacije i neposrednog okruženja;
2. Koristiti tradicionalne materijale i tehnike gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji, već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju, vodeći računa da objekti imaju sekundarni karakter;
3. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (zemljane tonove, boja kamena, siva), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
4. Prostor oko pomoćnih objekata urediti u skladu sa ambijentom, uz maksimalno moguće zadržavanje zelenih površina.

II

Sadržaj Konzervatorskog projekta je potrebno uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru.

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



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

## Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opštine Kotor, br. 03-333/22-18517 od 13.01.2023. godine, dostavljenog 13.01.2023. godine i zavedenog pod brojem UP-05-40/2023-1, za izdavanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje pomoćnih objekata na lokaciji koju čini kat.parc 13/2 KO Kostanjica, u zahvatu PPPN za Obalno područje ("Sl.list Crne Gore" br. 56/18), na kulturnu baštinu i/ili Konzervatorske uslove za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u sjeverozapadnom dijelu katastarske opštine Kostanjica, i predstavlja integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru predviđena je izgradnja pomoćnih objekata – nadstrešnice i ostave, BRGP 30m<sup>2</sup> po objektu.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:


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

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

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se urbanističko - tehnički uslovi za izgradnje pomoćnih objekata - nadstrešnice i ostave na lokaciji koju čini kat.parc 13/2 K.O. Kostanjica, u zahvatu PPPN za Obalno područje, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja izgradnje pomoćnih objekata - nadstrešnice i ostave na lokaciji koju čini kat.parc. 13/2 K.O. Kostanjica, u zahvatu PPPN za Obalno područje, na kulturnu

STATIONER  
KON  
SPECIALIST  
Urban



baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova. Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

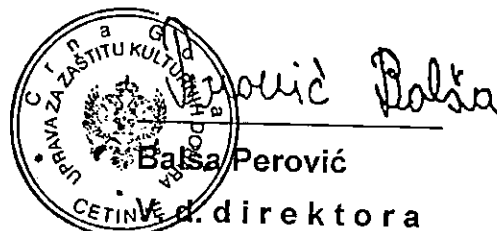
Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

**Obradila:**

MSc Aleksandra Džaković, arh. konz.



Balsa Perović  
d. direktora

Dostavljeno: - podnosiocu zahtjeva;  
- u spise.