


## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj, <b>03-333/25-23654</b></p> <p><b>Kotor, 15.04.2026.g.</b></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, 86/22 i 04/23), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22, 012/24, 73/24, 128/24), a u vezi člana 143 Zakona o uređenju prostora (Sl. List CG – 019/25) i podnijetog zahtjeva od strane Bujković Vladimira i Bujković Zorana izdaje:</p>	
3.	<p><b>URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE</b></p> <p><b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4.	<p><b>za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 1047/1 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" – br. 95/20).</b></p>	
5.	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>BUJKOVIĆ VLADIMIR</b></p> <p><b>I</b></p> <p><b>BUJKOVIĆ ZORAN</b></p>
6.	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>	
	<p>Uvidom u LN br. 22 utvrđeno je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-kat.parc. 1047/1 KO Kavač se vodi kao pašnjak 4. klase u površini od 44889 m<sup>2</sup>;</li> <li>-na kat.parc. 1047/1 KO Kavač evidentiran je objekat br.1 – ruševina porodične stambene zgrade, spratnosti P1, površine (gabarit) od 263 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>Ukupno: P= 45152 m<sup>2</sup></b></p>	
7.	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>	
	<p>Dio predmetne lokacije je po namjeni <b>naselje (N)</b>, dio šumske površine (<b>Š</b>), a dio je u <b>koridoru brze saobraćajnice</b>, u odmaku od 1000 + m, van cezure.</p> <p><b>Na zahtjev investitora urbanistički uslovi su za rekonstrukciju postojećeg objekta u postojećim gabaritima.</b></p> <p><b>Naselje (N)</b>          Za sve postojeće objekte, a u skladu sa ovim Planom omogućava se rekonstrukcija objekta/objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu kao i definisanim parametrima ovog Plana.          Za objekte koji su evidentirani kao ruševine u listovima nepokretnosti i na terenu, primjenjuju se pravila shodno smjernicama iz Planskog dokumenta.          Za iste obavezno tražiti i izjašnjenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p>	



U okviru naselja (definisana u grafičkom prilogu 7. „Namjena površina“ - PUP Kotora) moguće je realizovati sljedeće detaljne namjene u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora (stanovanje, centralne djelatnosti, mješovita namjena, turizam, školstvo i socijalna zaštita, objekti zdravstva i zdravstvene zaštite, objekte kulture, sport i rekreacija, vjerske objekte, groblja, pejzažno uređenje naselja, površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale i komunalne infrastrukture i objekta, površine za potrebe odbrane, odnosno moguće je planirati koncesiona područja na državnom zemljištu).

U skladu sa navedenim PUP-om Kotora definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama građevinskim područjima/.

Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj **urbanističkoj jedinici** /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.

Na novoplaniranim površinama za stanovanje (**S**) moguće je realizovati samo stanovanje male gustine (**SMG**).

Za namjenu stanovanje, odnosno (SMG) u tekstualnom dijelu plana “**urbanistički pokazatelji**” prikazani su uslovi i urbanistički koeficijenti u zavisnosti od položaja naselja u odnosu na obalni odmak i zelene cezure. Navedeni parametri su obavezujući za sve.

Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještaju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti.

U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije.

Mogući sadržaji uz objekte ekskluzivnog stanovanja su svi koje dozvoljava predmetni prostor i konfiguracija terena, a koji su u funkciji luksuznog stanovanja i odmora, rekreacije i zabave (bazeni, tereni za tenis ili neke male sportove, fontane, vodokoci, sjenici i sl.).

Moguća je prenamjena objekta stanovanja ili njegovih dijelova u namjene koje ne ometaju osnovnu namjenu objekta.

Takođe, na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta. U ovom slučaju primjenjuju se parametri za namjenu stanovanje (**S**).

#### **-Šumske površine (Š)**

Zabranjena je gradnja stalnih, privremenih i pomoćnih objekata na površinama prikazanim kao šumske površine, odnosno u skladu sa Zakonom o šumama.

#### **-Koridor „brze saobraćajnice“**

Pojas koji zahvata koridor, treba čuvati do izrade projektne dokumentacije za planirani objekat.

### **7.2. Pravila parcelacije**

#### **Postojeća parcelacija.**

Predmetnu lokaciju čini **kat.parc. 1047/1 KO Kavač**, u površini od **45152 m2**.

Za predmetnu lokaciju **omogućava se rekonstrukcija postojećeg objekta u postojećim gabaritima.**

Urbanistički indeksi: - indeks zauzetosti : **postojeći**  
- indeks izgrađenosti : **postojeći**  
- spratnost : **postojeća**

**Čl.53** Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18; 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) definisana je **lokacija za građenje:**

“Lokacija za građenje (u daljem tekstu: lokacija) je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

**Lokacija može biti dio ili djelovi jedne ili više katastarskih parcela, jedna ili više**

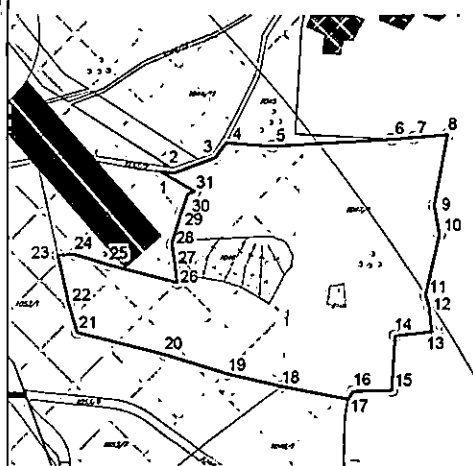


**katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije.**

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom. Uslovi izgradnje na lokaciji određuju se shodno urbanističko - tehničkim uslovima, smjernicama utvrđenim planskim dokumentom i površini lokacije.

Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom."

**Koordinate predmetne lokacije:**



taka	U	H		
1	6562178.29	4695116.65	16	6562345.18 4694926.24
2	6562189.56	4695115.5	17	6562341.29 4694919.47
3	6562225.25	4695128.47	18	6562282.94 4694930.77
4	6562235.15	4695141.35	19	6562236.21 4694941.37
5	6562275.14	4695138.3	20	6562180.81 4694958.33
6	6562379.74	4695144.05	21	6562105.08 4694977.38
7	6562398.67	4695145.67	22	6562097.7 4695002.06
8	6562428.06	4695147.97	23	6562088.04 4695045.07
9	6562416.52	4695087.9	24	6562102.69 4695045.52
10	6562420.99	4695062.5	25	6562133.12 4695036.4
11	6562408.67	4695009.86	26	6562191.94 4695021.11
12	6562412	4694999.24	27	6562190.31 4695036.39
13	6562414.03	4694978.02	28	6562187.48 4695054.2
14	6562382.17	4694974.38	29	6562195.63 4695081.48
15	6562379.17	4694927.32	30	6562201.7 4695097.56
			31	6562207.24 4695099.67

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

**Postojeća.**

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

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.



### **Zaštita od požara**

Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti 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).

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. 8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ br. 34/14, 44/18) 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.

### **9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

/

### **10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina.

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

Sastavni dio UT uslova je mišljenje o potrebi izrade HIA studije br.05-50/2026-3 od 06.04.2026.god. i Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju u postojećim gabaritima, na lokaciji koju čini kat.parc. 1047/1 KO Kavač, br.UP/I-05-216/2026-3 od 06.04.2026.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće 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 objekat;.
- 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.”

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja za rekonstrukciju u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 1047/1 KO Kavač, na kulturnu baštinu (HIA).

Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu.

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.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	/
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
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>
	/

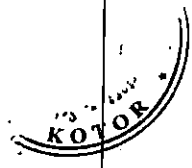
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/

17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standard i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa postojeće saobraćajnice (kat.parc. 1133/2 KO Kavač – nekategorisani putevi), uz uslove nadležnog organa
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	Na sajtu <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http://www.ekip.me/regulativa/</a> nalaze se relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije. 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> Adresa 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.



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	Naselje (N) – stanovanje (S) Kat.parc. 1047/1 KO Kavač
	Površina urbanističke parcele	površina 45152 m2
	Maksimalni indeks zauzetosti	Postojeći gabariti prema L.N.
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Postojeći gabariti prema L.N.
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Postojeća BGP

<b>Maksimalna spratnost objekata</b>	Postojeća spratnost.
<b>Maksimalna visinska kota objekta</b>	Postojeća visina objekta.
<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>	/
<b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b>	<p>U skladu sa Rješenjem o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-924/2024-3 od 11.12.2024.godine, izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor.</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 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.</p>
<b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b>	<p><b>Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pasivno: za grijanje i osvjjetljenje prostora;</li> <li>- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.</li> </ul> <p>Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:</p>



- 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 prodora toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima
- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema;
- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta.

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla.

### **Savremene tehnologije**

#### **Solarni krovovi**

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije 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.



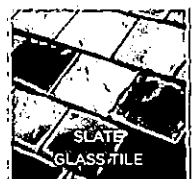
TUSCAN  
GLASS TILE



SMOOTH  
GLASS TILE



TEXTURED  
GLASS TILE



SLATE  
GLASS TILE

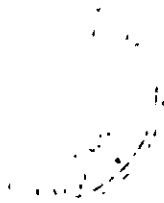
Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.



21.	<b>DOSTAVLJENO:</b> - Podnosiocu zahtjeva - u spise predmeta - urbanističko - građevinskoj inspekciji - arhivi	
22.	<b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
	<b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I</b> Duška Radonić dipl.ing.arh.	<b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I</b> Jelena Samardžić, dipl.prav.
23.	<b>OVLASČENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>SEKRETARKA</b> Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.
24.	<b>M.P.</b> 	<b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>
25.	<b>PRILOZI</b>	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

**NAPOMENA:**

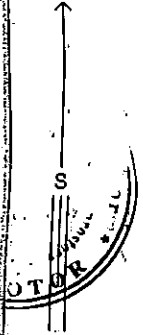
- Ukoliko je neophodno prije izrade projektne dokumentacije regulisati imovinsko-pravne odnose.
- Urbanističko – tehnički uslovi su informacija iz važećeg planskog dokumenta o uslovima građenja na određenoj lokaciji i kao takvi ne proizvode neposredno pravno dejstvo.





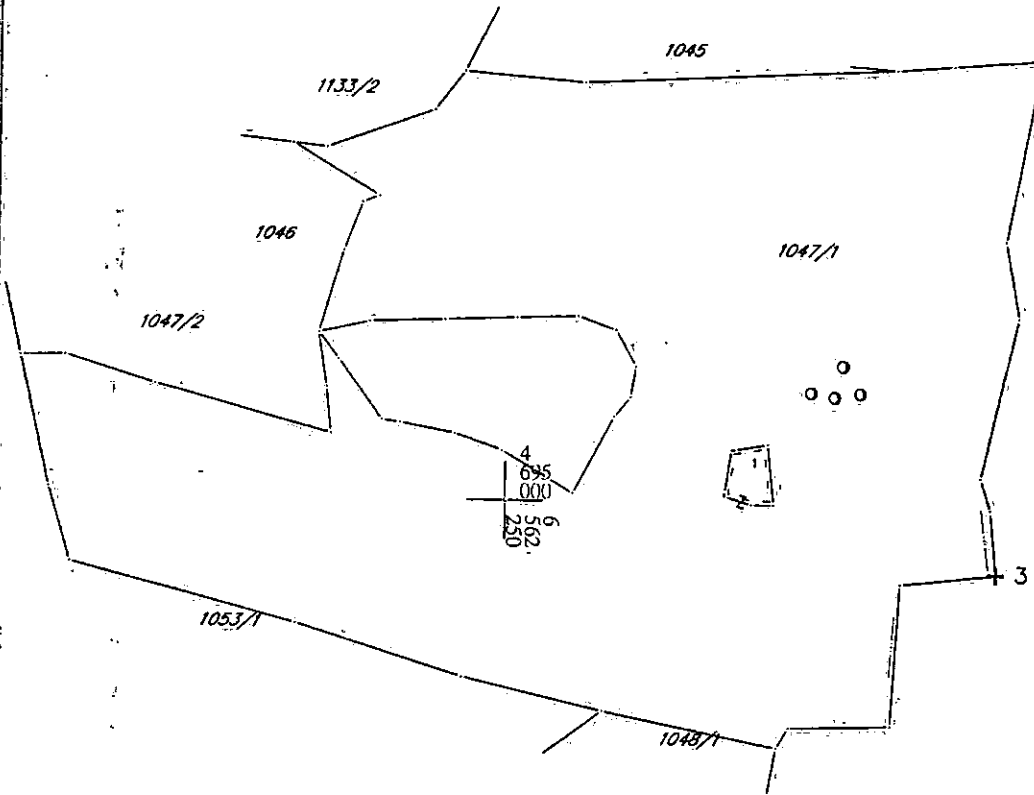
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4  
695  
250  
562  
250  
6

4  
695  
250  
562  
500  
6



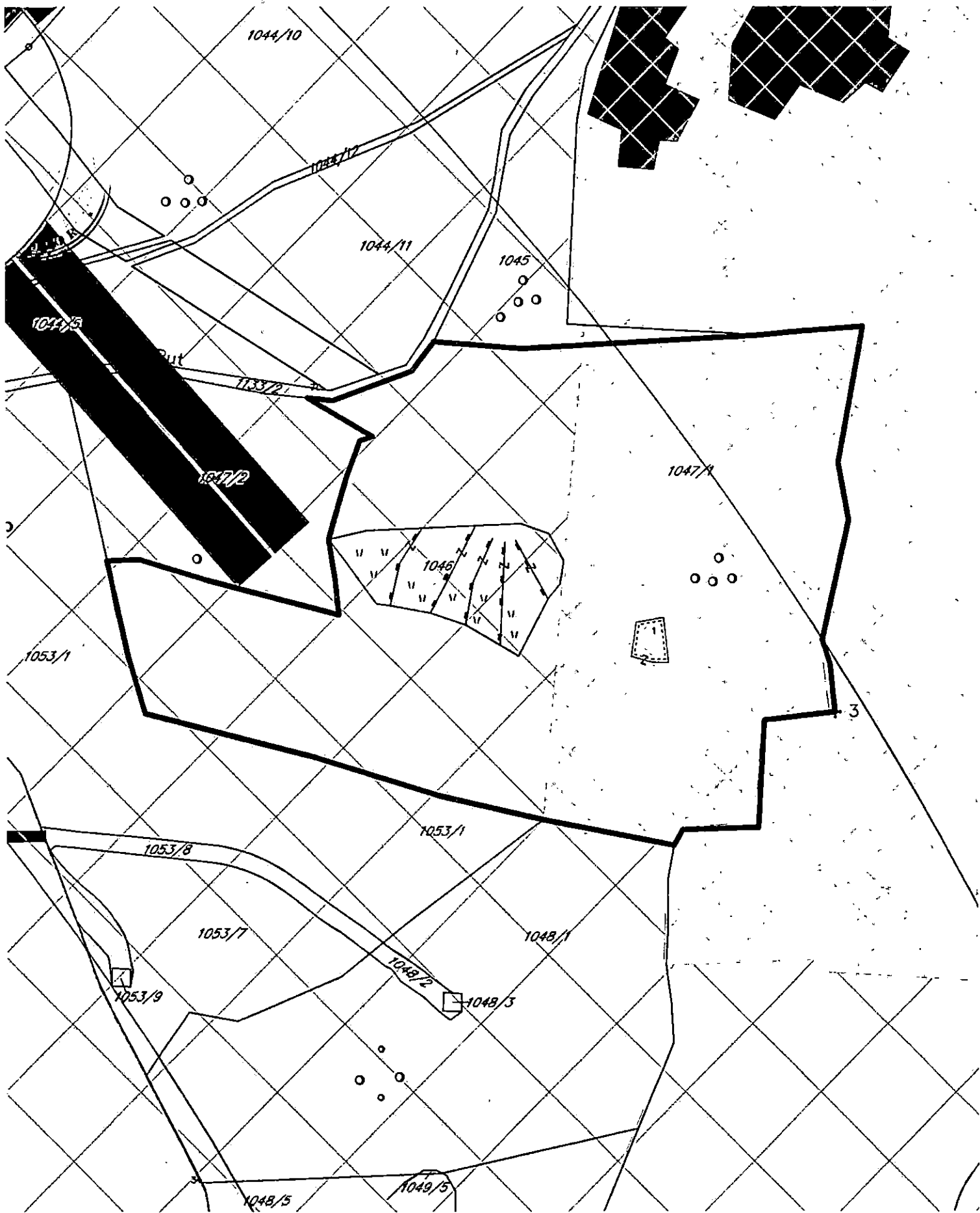
4  
695  
000  
562  
250  
6

4  
695  
000  
562  
500  
6














IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:






























Ovjerava  
Službeno lice:



# LEGENDA









-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
-  OBALNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTIČKIH OBJEKATA:
  -  T1 HOTELI
  -  T2 TURISTIČKA NASELJA
  -  T3 ODMARALIŠTA I KAMPOVI
  -  T4 ETNO SELA
  -  U UGOSTITELJSTVO

-  I1 POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
-  I2 POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  I3 POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
-  I4 DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  I5 ŠUME
-  I6 ZAŠTIĆENA PODRUČJA
-  I7 POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  I8 SPORT I REKREACIJA
-  I9 GOLF TERENI
-  I10 PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  I11 POVRŠINA MORSKOG DOBRA
-  I12 POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  I13 POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
-  I14 POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
-  I15 OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  I16 PJEŠAČKE POVRŠINE
-  I17 STJENOVITA OBALA
-  I18 PLAŽE
-  I19 POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
-  I20 POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  I21 KONCESIONA PODRUČJA
-  I22 LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
-  I23 LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
-  I24 POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
-  I25 CEZURA FLEKSIBILNO
-  I26 CEZURA STROGO
-  I27 LOKACIJA ZA MARIKULTURU


## PREKOGRANIČNA SARADNJA

-  IZMEDJU OPŠTINA






## KULTURNA DOBRA

-  ZAŠTIĆENO PODRUČJE KOTORA (STROGI REŽIM-JEZGRO)
  -  MEDJUNARODNI ZNAČAJ
  -  STARI GRAD
    -  CIVILNA ARHITEKTURA
    -  SAKRALNA ARHITEKTURA
    -  FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA
    -  ARHEOLOŠKI LOKALITETI NA KOPNU
    -  ARHEOLOŠKI LOKALITETI PODMORJA











## PRIRODNA BAŠTINA

-  NACIONALNI PARK LOVCEN

## INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

-  D1 ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO
-  D2 ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
-  D3 ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAĐENI TURISTIČKI PREDJELI
-  D4 ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
-  D5 OSTALE TURISTIČKE ZONE
























## OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

-  1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
-  2 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDJENIH PRAVA
-  3 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
-  4 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
-  5 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
-  6 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
-  7 MOGUĆA ADAPTACIJA UZ 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



GRNA GORRA - OP  
OF THE DEPARTMENT OF  
THE

**ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**

-  **AUTOPUT**
-  **BRZA SAOBRAĆAJNICA**
-  **ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE**
-  **MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA**
-  **ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA**
-  **REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA**
-  **LOKALNI PUT**
-  **ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA**
-  **EUROVELO 8**
-  **ŽIČARA**
-  **RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOVA**
-  **MOST**
-  **TUNEL**
-  **PLOVNI PUT**
-  **MEDJUNARODNA 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. ZA OBJEKTE PREKO 51,1 M M.S.L. NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU



# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



<p>Naručilac:</p> <div style="text-align: center;">   <b>VLADA CRNE GORE</b> </div> <p>Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Miladen Krekić</p> <p>Dio planske dokumentacije:</p> <p style="text-align: center;">- <b>URBANIZAM</b></p> <p>Prilog:</p> <p style="text-align: center;"><b>PLAN NAMJENE POVRŠINA</b></p>	<p>Obradivač:</p> <div style="text-align: center;"> <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b>  <small>IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora</small> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b> </div> <p>„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020.</p> <p>Razmjera: <b>1:25000</b> Broj priloga: <b>07a</b></p>
---	--

RNA GOKA - O.P.P.  
Chennai  
22/08/2012



Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor



2006  
Gradsko Vijeće VJEĆNA CRNA GORA  
08-04-2026

Br: 05-50/2026-3

Datum: 06.04.2026 godine

Priloženost	Redni broj	Prilog	Vrijednost
05	333 / 25	23654	

Opština Kotor

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

Poštovani,

Uprava za zaštitu kulturnih dobara - Područna jedinica Kotor je, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/25-23654 od 04.02.2026. godine, dostavljenom 12.02.2026. godine i zavedenom pod brojem 05-50/2026, za davanje mišljenja u pogledu potrebe sprovođenja postupka Pojedinačne procjene uticaja na baštinu za rekonstrukciju u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 1047/1 KO Kavač, prema PUP-u opštine Kotor (Sl.list. CG op.prop. 95/20) utvrdila sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u južnom dijelu katastarske opštine Kavač, i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *autentične ruralne cjeline*. Predmetna lokacija se nalazi pored puta za Vrmac, u neposrednoj blizini mletačke tvrđave Trojica.

Prema Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, na predmetnoj lokaciji je planirana rekonstrukcija u postojećim gabaritima.

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

#### MJERE I – AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ORIGINALNOM PARČELACIJOM

- *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.*

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

Stranica 1 od 2


- 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 suhomedama, 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.

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 1047/1 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje predmetnih Konzervatorskih uslova.

Shodno gore navedenom, utvrđeno je da **nije potrebna** izrada *Pojedinačne procjene uticaja planirane rekonstrukcije u postojećim gabaritima* na lokaciji koju čini kat.parc. 1047/1 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, *na kulturnu baštinu (HIA)*, uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Obradila:

MSc Aleksandra Lalatović, arh.

  
 Dr Petra Zdravković  
 direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- u spise predmeta.

RYA GORA

1954



Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor



2006 DA JE VJEČNA CRNA GORA  
CRNA GORA  
Građevinski biro opštine Kotor

Br: UP/I-05-216/2026-3

Datum: 06.04.2026 godine

Ime: 08-04-2026				
gabinetski jedinica	mediastveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03	333/25	23654		

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, br. 03-333/25-23654 od 04.02.2026. godine, dostavljenom 12.02.2026. godine i zavedenom pod brojem UP-05-216/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 1047/1 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 1047/1 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor

1. Neohodno je dati realan prikaz postojećeg stanja, sa tehničkim detaljima i preciznim premjerom. Nakon sprovedene stilsko-hronološke analize, koja podrazumijeva arhivska istraživanja, konzervatorske analize i raščlanjivanje faza gradnje, potrebno je dokazati izvorni izgled objekta, pa u odnosu na dobijene podatke predvidjeti rekonstrukciju;
2. Rekonstrukciju objekta izvršiti zadržavajući postojeće gabarite, odnose volumena, spratnost, nagib krovnih ravni, dispoziciju otvora. Isključuje se doziđivanje i formiranje konzolnih balkona/terasa;
3. Unutrašnju prostornu dispoziciju prilagoditi savremenoj namjeni, uz moguću primjenu savremenih materijala za međuspratne konstrukcije i pregradne zidove.

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.

Stranica 1 od 3

ANAGORA

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 Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, br. 03-333/25-23654 od 04.02.2026. godine, dostavljenom 12.02.2026. godine i zavedenom pod brojem UP-05-216/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 1047/1 Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, konstatuje sljedeće:

Predmetna lokacija se nalazi u južnom dijelu katastarske opštine Kavač, i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *autentične ruralne cjeline*. Predmetna lokacija se nalazi pored puta za Vrmac, u neposrednoj blizini mletačke tvrđave Trojica.

Prema Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, na predmetnoj lokaciji je planirana rekonstrukcija u postojećim gabaritima.

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

#### **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 (ogradnim 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.**



Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parc. 1047/1 KO Kavač, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje predmetnih Konzervatorskih uslova.

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

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

**Obradila:**

MSc Aleksandra Lalatović, arh. konz.

*Petra Zdravković*  
 Dr Petra Zdravković  
 direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta

GRNAGORA - OP  
12 28 04 2010



# “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: 02-20-1265/1

Kotor: 22.04.2026

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/25-23654 od 15.04.2026. godine, (zavedenih u ovom Privrednom društvu pod brojem 02-20-1202 od 17.04.2026. godine) izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta, na lokaciji koju čini kat. parc. 1047/1 KO Kavač, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

## PROJEKTO-TEHNIČKI USLOVI

### VODOVOD

Za sada nema uslova za priključenje na javni vodovodni sistem. Priključenje postojećih i planiranih objekata (te i predmetnog objekta) biće moguće nakon izgradnje vodovodnog sistema, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje ovom Društvu. Prema tome, nakon izgradnje vodovodnog sistema potrebno je obratiti se ovom Društvu za nove uslove priključenja.

Da bi objekat mogao biti priključen na vodovodni sistem kada isti bude izgrađen, kao i da bi troškovi priključenja bili manji, preporučuje se da se projektom predvidi sledeće:

1. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila, smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Vodomjerni šaht, odnosno zidni ormarić mora biti postavljen na granicu parcele, na mjestu gdje priključni vod prelazi sa javne na privatnu parcelu. Poklopac šahta mora biti metalni, prečnika najmanje 600 mm, za lako saobraćajno opterećenje, zbog toga ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz. Ne ugrađivati vodomjere kako im ne bi isteklo važenje plombe. Vodomjeri moraju biti dostupni - ne smiju biti zaključani.
2. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).
3. Na priključku, prije vodomjera, gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
4. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Društvu, treba da sadrži detaljnu izometrijsku šemu, sa unešenim prečnicima cijevi, sa jasno definisanim brojem, pozicijama i prečnicima svih vodomjera, kao i detalj vodomjernog šahta/zidnog ormarića sa specifikacijom materijala.
5. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Društvo.

### 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 septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni

RNA GORRA  
- 01/11/10



# “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

sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje izvede što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.

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 su u objektu predviđeni restorani, praone, servisi ili drugi prostori u iz kojih se ispusštaju otpadne vode sa sadržajem ulja, masti, naftnih derivata i sl. zbog budućeg priključenja na javni kanalizacioni sistem predvidjeti ugradnju separatora masti.

## OPŠTE

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

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

Inženjer za mapiranje i

ažuriranje GIS-a

  
Čavler Teodora

Šef službe za razvoj,

projektovanje i investicije

  
Dragić Veleimir

Izvršni Direktor

  
Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

- Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opština Kotor
- Arhivi

ARVA GORRA  
MAHARAJA



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

Opštinski biro opštine Kotor

20-04-2026

Redni broj	Prilog	Vrijednos
23654		

125

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: 1606-341/26-1233

Kotor, 17.04.2026.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 Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, donosi:

## RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 1047/1 KO Kavač u obuhvatu 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 raskrnicu, 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 uključenja nanosilo po asfaltu.

### Obrazloženje

Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/26-1233 od 17.04.2026. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 1047/1 KO Kavač u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor broj 03-333/25-23654 od 15.04.2026. godine.

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

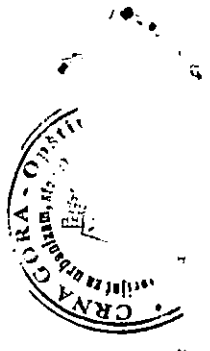
**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor sa taksom od 3,00 eura na žiro račun 530-9226777-87 LAT. Žalba se predaje preko ovog organa u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Taksa za ovo rješenje shodno Odluci o lokalnim administrativnim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

Ovlašćeno službeno lice



Dostavljeno:

1. Naslovu x 4
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi





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

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

Br: 1604-319/26-1234

Kotor, 20.04.2026.godine

Sekretarijat za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, na osnovu čl. 114, 115 i 117. Zakona o vodama ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 027/07, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 032/11, 047/11, 048/15, 052/16, 055/16, 002/17, 080/17, 084/18) i čl. 13. Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 046/19), rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, u ime **Bujković Vladimira I Zorana**, za gradnju objekta na kat par **1047/1 K.O.Kavač**, donosi:

#### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **1047/1 K.O.Kavač** koji glase:  
Uraditi projekat kanalizacije tako da zadovoljava uslove iz čl. 3,4,5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštana u javnu kanalizaciju ili prirodni recipijent ("Sl. list RCG" br. 45/08,9/10,26/12,52/12 i 59/13). Na ovom lokalitetu ne postoji kanalizacioni sistem.

#### Obrazloženje

**Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora**, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod **UP/I br. 1604-319/26-1234** od 17.04.2026. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **1047/1 K.O.Kavač** sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje o UT uslovima Sekretarijata za urbanizam, gradjevinarstvo i stambenokomunalne poslove Opštine Kotor **UP/I 03-333/25-23654** od 15.04.2026 . godine.

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

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

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

*A.* INVESTITORU  
2. Vodnoj knizi  
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

