

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Broj, 03-333/25-28613 Kotor, 02.04.2026.g.	
2.	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, 04/23, 19/25, 91/25), 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, 073/24, 128/24), a u vezi člana 143 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG" – 019/25, 028/25, 049/25), i podnijetog zahtijeva od strane Martinović Vasilija od 24.12.2025. izdaje:	
3.	URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" – br. 95/20).	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEJEVA:	Martinović Vasilije
6.	POSTOJEĆE STANJE Uvidom u LN br. 486 - prepis utvrđeno je sljedeće: - kat.parc. 615/1 KO Prijeradi se vodi kao pašnjak 2.klase u površini od 660 m². Uvidom LN br. 354-prepis utvrđeno je sljedeće: - kat.parc. 615/4 KO Prijeradi se vodi kao pašnjak 2.klase u površini od 195 m²; - kat.parc. 615/4 KO Prijeradi se vodi kao livada 2.klase u površini od 246 m².	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Namjena predmetne lokacije je naselje – mješovita namjena (MN), u odmaku od 1000 + m, van cezure. U okviru naselja (definisana u grafičkom prilogu 07a. „Plan namjene površina“ - PUP Opštine Kotor) 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/.	



U **zoni mješovite namjene (MN)** dozvoljena je izgradnja prodajnih, stambenih, administrativnih, proizvodnih kapaciteta koji nemaju štetan uticaj na okolno stambeno tkivo, kao i objekata druge kompatibilne namjene definisane Pravilnikom o bližem sadržaju, u obliku planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

7.2. **Pravila parcelacije**

Predmetnu lokaciju čine **kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi** u površini od **1101 m²**.

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."

Urbanistički indeksi za mješovitu namjenu:

- **indeks zauzetosti 0.4 : $P = 440.4 \text{ m}^2$**
- **indeks izgrađenosti 1.0 : $P = 1101 \text{ m}^2$**
- **maksimalna spratnost P+2**

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%

Vertikalni gabarit

Dozvoljena spratnost je **P+2**, maksimalna visina novih objekata je tri etaže bez obzira da li su to npr. suteran + 2 etaže ili prizemlje + 2 etaže.

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 suterana. 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 suterana 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. Gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.

Visina etaže

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

QNA 400

- 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 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 poluetazama, 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.

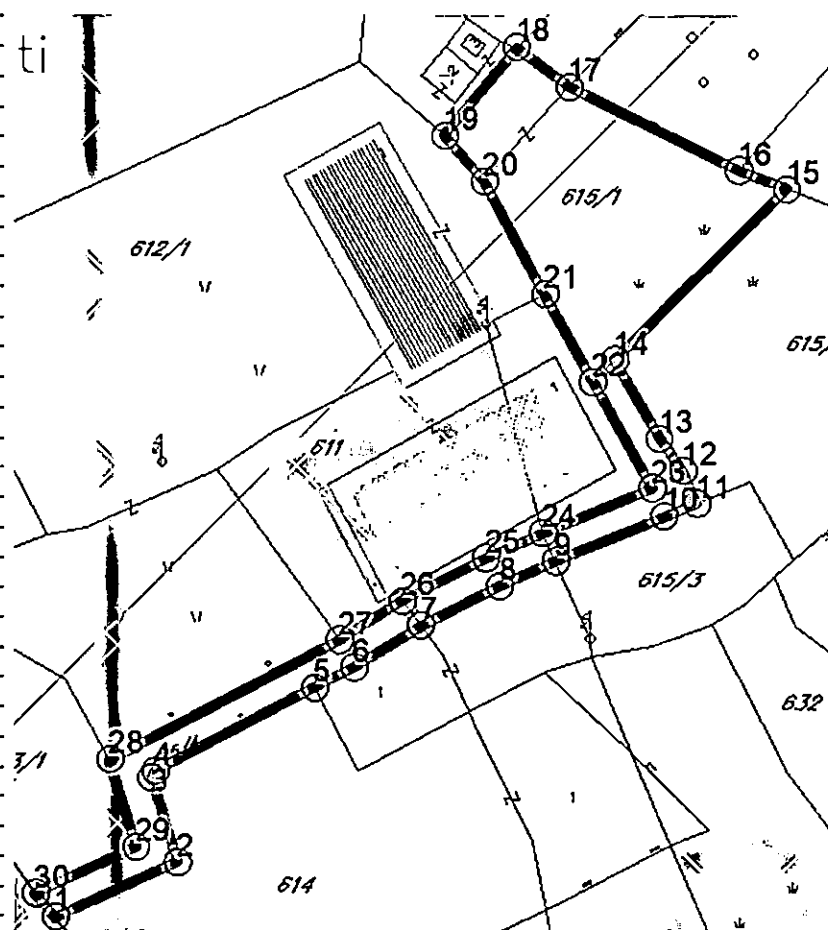
Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m.

Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350 m², a za dvojne objekte 600 m².

Koordinate predmetne lokacije:

taka	U	H
1	6563500.54	4689994.46
2	6563514.43	4690000.70
3	6563511.45	4690010.37
4	6563511.90	4690011.10
5	6563529.98	4690020.51
6	6563534.44	4690022.83
7	6563542.03	4690027.51
8	6563551.03	4690032.05
9	6563557.30	4690034.84
10	6563569.61	4690039.89
11	6563573.31	4690041.41
12	6563571.77	4690045.09
13	6563569.09	4690048.75
14	6563564.05	4690057.56
15	6563583.55	4690076.77
16	6563578.09	4690078.89
17	6563558.84	4690088.29
18	6563552.92	4690092.71
19	6563544.75	4690082.80
20	6563549.24	4690077.67
21	6563556.10	4690064.83
22	6563561.56	4690055.10
23	6563568.28	4690043.13
24	6563555.87	4690038.04
25	6563549.44	4690035.17
26	6563539.91	4690030.30
27	6563532.82	4690025.93
28	6563506.73	4690012.35
29	6563509.70	4690002.46
30	6563498.32	4689997.16

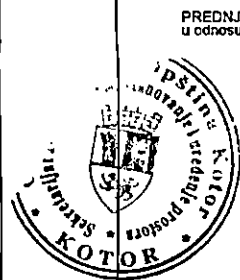


Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora izrađuje se elaborat parcelacije. Nakon definisanja i određivanja konačne

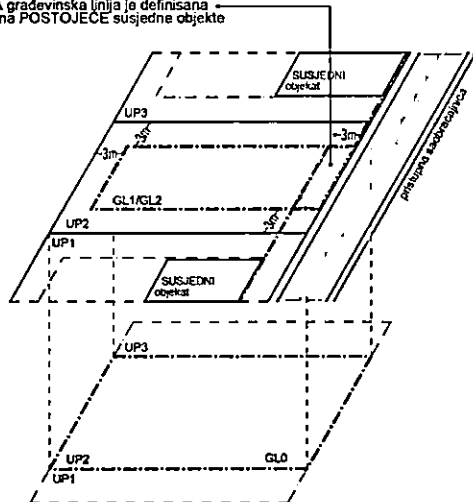
ANAG

lokacije pristupa se izradi elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija – **jedinica građevinskog zemljišta**. Shodno čl.13 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl.list CG“, br. 44/18, 43/19) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekta sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama



PREDNJA građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



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 Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3 m 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 3 m 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.

U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju;

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

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.

Pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama, etaže koje služe za obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke prostorije, servisne prostorije, prostori komunalno infrastrukturnog opremanja, promenade, arkade, pasarele i pasaži, pjacete koji omogućavaju komunikaciju unutar kompleksa ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa. Takođe, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa pripadajućom plažnom površinom na terasama, krovu i u nivou terena, krovne neprohodne terase i bašte, ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa.

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

USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA

Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanja 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 ministarstva. 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 zahtijevima 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.

Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.

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.

Žaštita 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 i 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namijenjene 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 projektom zadatkom.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

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“ br. 47/13, 53/14 i 37/18) 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

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.

Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:

- zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);
- 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

▪ zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).

Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podlogama raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.

U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradiciionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.

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%

11.

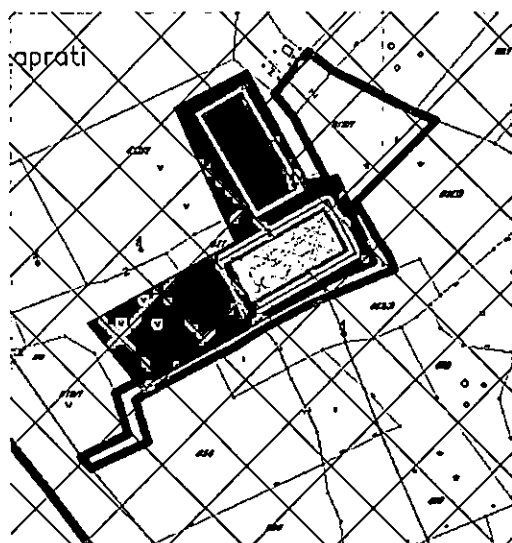
USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Sastavni dio UT uslova je mišljenje o potrebi izrade HIA studije br:05-40/2026-3 od 25.03.2026.god. i Rješenje o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta, na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi, br:UP/I-05-159/2026-3 od 24.03.2026.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.



LEGENDA

- GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROJEKTOVANJE
- POVRŠINE OSTALE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA OPREMLJENJE
- POVRŠINE ZA ODRŽAVANJE I ODRŽAVANJE ODPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCEPCIJSKA PODRUČJA
- LJEŠTA MINERALNIH BROMOVA I POVRŠINE EKSPLOATACIONI POLJA
- POSTOJEĆA POČIVA STRUKTURE

MJERE - LEGENDA

- Mjere I - autentične ruralne cjeline i obradiva zemlja sa očuvanim originalnim posjedima
- Mjere II - zona izuzetnih prirodnih vrijednosti
- Mjere III - prirodni pejzaž
- Mjere IV - Savremena urbanizacija i ruralnih cjelina
- Mjere V - Privremeno uslužna zona
- Mjere VI - Mjereni za eksploataciju kamena
- Mjere VII - Mogućnost arheoloških
- ● ● ● Granica Opštine Kotor
- Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora (Svjetska baština)
- Zaštićena klasina Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (Bašev zona)

Shodno gore navedenom utvrđeno je da **nije potrebna** izrada pojedinačne Procjene uticaja za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi, na kulturnu baštinu (HIA).

Ukoliko se 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 bi 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.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" br. 41/2025).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na parcelama gdje se gradi stambeni objekat, moguća je izgradnja pomoćnih objekata. Maksimalna spratnost pomoćnih objekata koji se grade uz glavni objekat/objekte (garaža, ljetnja kuhinja, ostava...) je prizemna (P), a maksimalna visina je 3,0 m. Pomoćni objekat ne smije prelaziti predviđene građevinske linije. Maksimalna površina je do 30,0 m ² .
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTICU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	Predmetna lokacija se nalazi u području zone 2 - Područje uslovne gradnje - moguća izgradnja objekata sa ograničenjima u visini i položaju samog objekta (neophodna saglasnost agencije na tehničku dokumentaciju).
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTICU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Moguća je fazna izgradnja i treba je predvidjeti projektnom dokumentacijom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	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. Ukoliko se objekti grade u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl.list SRJ" br.18/92) na koji je neophodno dobiti saglasnost – mišljenje nadležnog organa.	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa Bulevara Jaz-Tivat, uz uslove nadležnog organa.	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	Na sajtu http:// www.ekip.me/regulativa/ 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 http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me Adresa web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.	
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade projektne dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG" br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 73/10 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnovati na posebno izrađenim podacima mikroseizmičke rejonizacije. Područje opštine Kotor se nalazi u IX zoni seizmičkog intenziteta po MSC. 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 visokogradnje u seizmičkim područjima ("Sl.list SFRJ", br.31/81, 21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Naselje (N) – mješovita namjena (MN) kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi
	Površina urbanističke parcele	površina 1101 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.4
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	P = 1101 m ²

Maksimalna spratnost objekata	P+2 ili Su+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža.
Maksimalna visinska kota objekta	Za spratnost P+2 maksimalna visina do vjenca iznosi 11,50 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 13,50 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina objekta 12 metara. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	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: Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8 pm, maksimalno 13 pm); Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5 pm, maksimalno 18 pm); Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8 pm, maksimalno 29 pm); Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29 pm, maksimalno 57 pm); Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5 pm, maksimalno 14 pm); Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25 pm, maksimalno 143 pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	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. 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 indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedenim uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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. 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. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.

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. 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 grmljavinom, 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 energetsom 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:

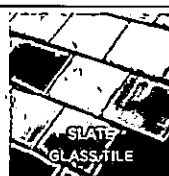
- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.
- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodora toplote unutar prostorija u ljetnim 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.



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



NAPOMENA:

- Prije izrade projektne dokumentacije neophodno je 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.
- Ovim urbanističko – tehničkim uslovima br. 03-333/25-28613 se zamjenjuju i stavljaju van snage urbanističko – tehnički uslovi br. 03-333/4-8910 od 10.07.2024.godine.

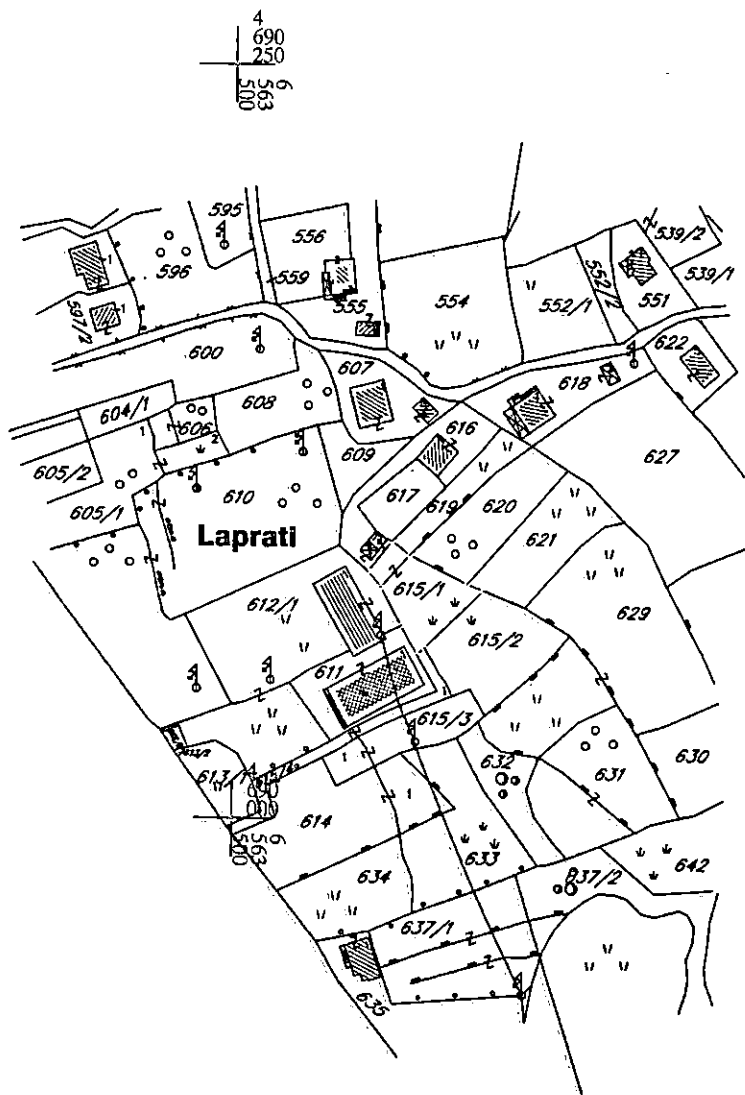
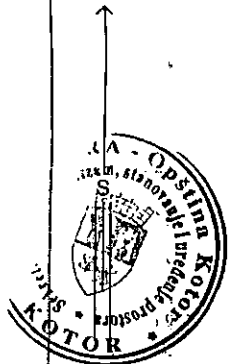
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 106-917-26-DJ-14
Datum: 14.01.2026.



Katastarska opština: PRIJERADI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4
Parcela: 615/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

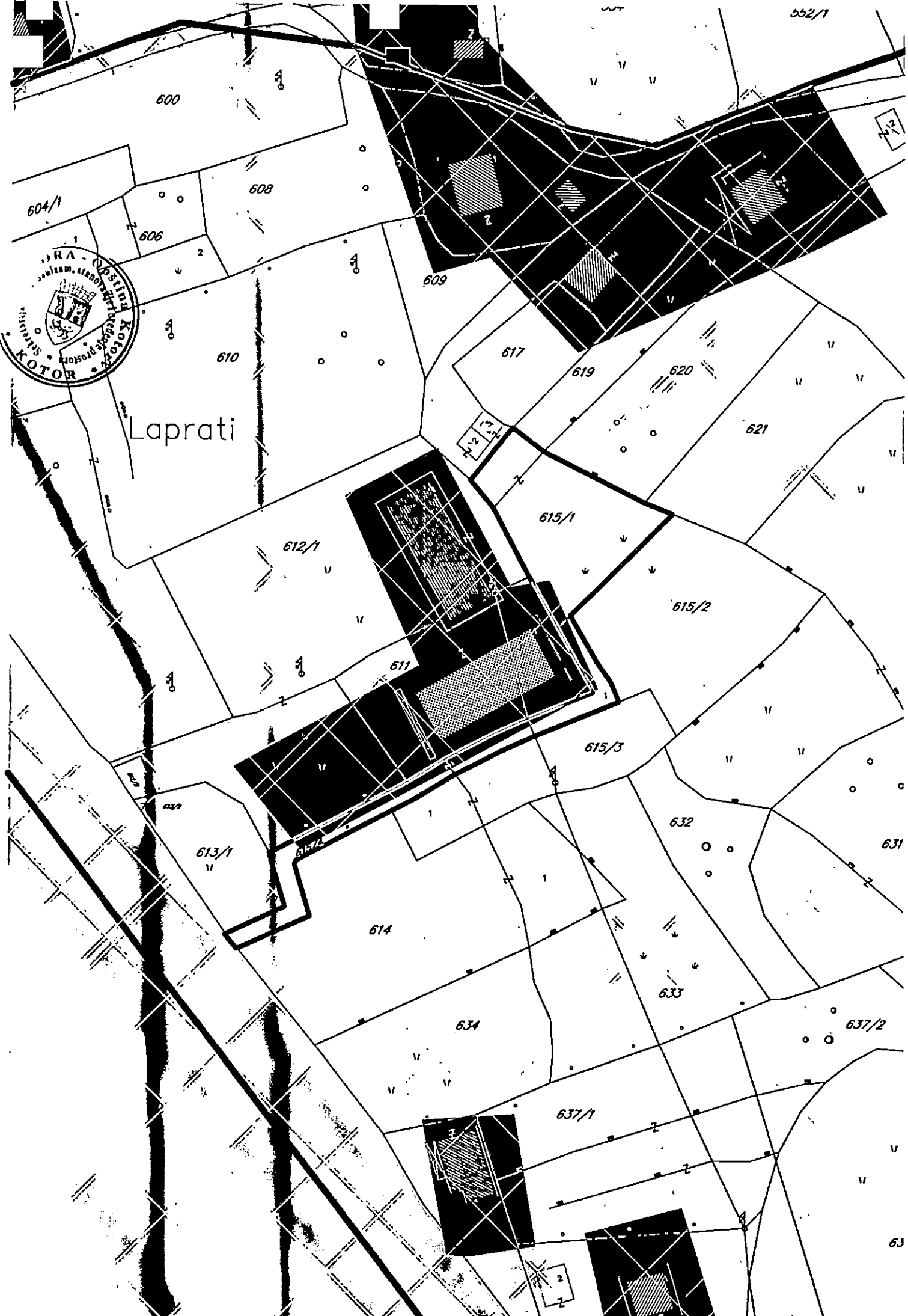


Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



Lapрати





Opština Kotor
Mjesto: Kotor



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Obradivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLCG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLAN NAMJENE POVRŠINA	“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: 01a



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:
 -  HOTELI
 -  TURISTIČKA NASELJA
 -  ODMARALIŠTA I KAMPOVI
 -  ETNO SELA
 -  UGOSTITELJSTVO
-  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 - RIJEKE I BUJIČNI TOKOVI
-  OSTALE PRIRODNE 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
-  LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
-  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
-  CEZURA FLEKSIBILNO
-  CEZURA STROGO
-  LOKACIJA ZA MARIKULTURU

PREKOGRAFIČNA 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

-  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

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

- 1 IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMJENITI
- 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 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 OGRANIČENJE 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





Crna Gora
Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor, NA UDKA
Gradovinsko područje Opštine Kotor



13 0 -03- 2026	
Radni broj	Prilog
03 333/25	28613

Br: 05-40/2026-3

Datum 25.03.2026 godine

Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

Poštovani,

Postupajući po Vašem izmijenjenom zahtjevu, br. 03-333/25-28613 od 05.02.2026. godine, dostavljen 06.02.2026. godine i zaveden pod brojem 05-40/2026-1, za davanje mišljenja o potrebi sprovođenja postupka izrade pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4KO Prijeradi, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u zapadnom dijelu katastarske opštine Prijeradi i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.
- Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni naselja. Na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi površine 1 101 m², planiran je indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 1 i spratnost P+2.
- Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *autentične ruralne cjeline*.
- 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*

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*

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





- 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 poguščavanje, 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 izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih Konzervatorskih uslova.

Članom 18a stav 1 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora je propisano da je u okviru Područja Kotora i zaštićene okoline, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta, dužan da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka za planski dokument odnosno urbanistički projekat, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (Uprava za zaštitu kulturnih dobara) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu, zasnovane na ICOMOS smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu za mjesta Svjetske kulturne baštine.

Shodno gore navedenom, a na osnovu člana 18a stav 4 Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotora, utvrđeno je da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA), uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Obradila:

Sofija Hajrizaj, arhitekta

Petra Zdravković

Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:

- Naslovu;
- u spise predmeta.

RECEIVED
1-02-87
11-00-11
11-00-11



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Opštinski biro Opštine Kotor

Područna jedinica Kotor

datum:	30-03-2026				
organizacija:	Jedinstveni	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
linija	Klasifikacioni znak				
03	333	28613			

Broj:UP/I-05-159/2026-3

2026
2006
DA JE VJEČNA CRNA GORA

Datum: 24.03.2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po izmijenom Zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/25-28613 od 05.02.2026. godine, dostavljenog 06.02.2026. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-159/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi, 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 izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi, prema PUP-u Opštine Kotor

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja zatečenih vrijednosti predmetnog prostora, ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata i prostorne matrice postojećih autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
3. Preispitati postavljanje više objekata tradicionalnih gabarita umjesto jednog, koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu ruralnih cjelina u okviru zaštićene okoline Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora.
4. Arhitektonski izraz planiranog novog objekta zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika, uz vještu primjenu (transponovanjem) arhitektonskih karakteristika tradicionalne arhitekture zasnovane na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;

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





5. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasihtih i tamnijih tonova koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora bez brendiranja jakim bojama koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
6. Radi unapređenja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, parterno uređenje riješiti u skladu sa tradicionalnim načinom uz maksimalno očuvanje terena i zatečene autohtone vegetacije. Na slobodnim površinama predmetne parcele planirati formiranje koncentracija zelenila u skladu sa karakteristikama prisutnog rastinja na predmetnoj lokaciji.

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, 10/11, 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, 10/11, 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, Opštine Kotor, br. 03-333/25-28613 od 05.02.2026. godine, dostavljenog 06.02.2026. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-159/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi, prema PUP-u Opštine Kotor, za predmetnu lokaciju, konstatuje sljedeće:

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

Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni naselja. Na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi površine 1 101 m², planiran je indeks zauzetosti 0.4, indeks izgrađenosti 1 i spratnost P+2.

Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao *autentične ruralne cjeline*.





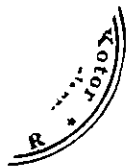
Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere: *mjere I – autentične ruralne cjeline i obradiva imanja sa očuvanom originalnom parcelacijom*

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 suhomedama, stazama, mlinovima, i sl.).*
- *U autentičnim ruralnim cjelinama moguće je njihovo kontrolisano širenje i pugušćavanje, 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 izgradnju objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi, prema PUP-u Opštine Kotor, mogu uskladiti sa mjerama iz Studije zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor uz poštovanje odgovarajućih 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.

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:

Sofija Hajrizaj, arhitekta

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta







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

Br: 1604-319/26-1257

Kotor, 21.04.2026.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 **Martinović Vasilija**, za gradnju objekta na kat par **615/1,615/4 K.O.Prijeradi**, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekata na kat par **615/1,615/4 K.O.Prijeradi** 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. 1604-319/26-1257** od 20.04.2026. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par **615/1,615/4 K.O.Prijeradi** 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 03-333/25-28613** od 02.04.2026 . godine.

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

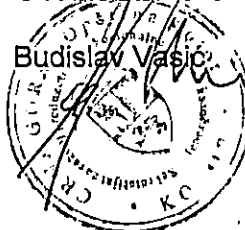
UPUTSTVO O PRAVNJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor u roku od 15 dana, sa dokazom o uplaćenju administrativnoj taksi u iznosu od 5,00 eura na žiro račun br. 530-9226777-87.

Žalba se podnosi neposredno ili preko ovog organa

DOSTAVLJENO:

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE







“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:

02-20-1209/1

Kotor:

22.04.2026

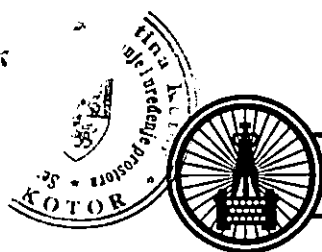
Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj: 03-333/25-28613 od 02.04.2026. godine, (zavedenih u ovom Preduzeću pod brojem 02-20-1209 od 17.04.2026. god.) izdatih od strane „Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora“ Opštine Kotor neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene, na lokaciji koju čine kat.parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor (“Sl.list CG”-br.95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja je sa izvorišta Simiš.
2. U ljetnjem periodu nema dovoljnih količina vode pa vodosnabdijevanje nije kontinuirano (uvode se restrikcije). Zbog toga je neophodno predvidjeti interni rezervoar za sopstvene potrebe sa sistemom za povišenje pritiska koji će obezbijediti dovoljnu zalihi vode. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internim rezervoarima.
3. Zbog lošeg stanja postojećeg sistema, a naročito zbog nedovoljne izdašnosti izvora u ljetnjem periodu, za sada na isti je moguće obezbijediti priključak do ØD25(3/4").
U ljetnjem periodu nije moguće obezbijediti ni uredno restriktivno vodosnabdijevanje, tako da će korisnici objekta morati da kupuju nedostajuću količinu vode i dopremaju autocisternom. Neophodno je da ovo bude navedeno u projektu.
4. U javnom vodovodnom sistemu na ovom području za sada ne postoji rezervoar za vodu kojim bi se obezbijedila zaliha vode potrebne za gašenje požara. Zbog toga ukoliko se predviđa hidrantska mreža i/ili sprinkler sistem za objekat, potrebno je predvidjeti rezervoar sa pumpnim postrojenjem za potrebe istih.
5. Na skici u prilogu prikazan je položaj distributivnog cjevovoda na kojem je moguće izvršiti priključenje.
6. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. Prilikom ugradnje vodomjera ne koristiti "kugla ventile". 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, min. prečnika 600mm, za lako saobraćajno opterećenje. Ovaj šaht ne postavljati na parking niti kolovoz.
7. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri). Ukoliko postoji hidrantska mreža, za nju predvidjeti poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom.
8. Na priključku, posle vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
9. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od "mjesto priključenja" do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.
10. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, 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.
11. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Preduzeće.





“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

KANALIZACIJA

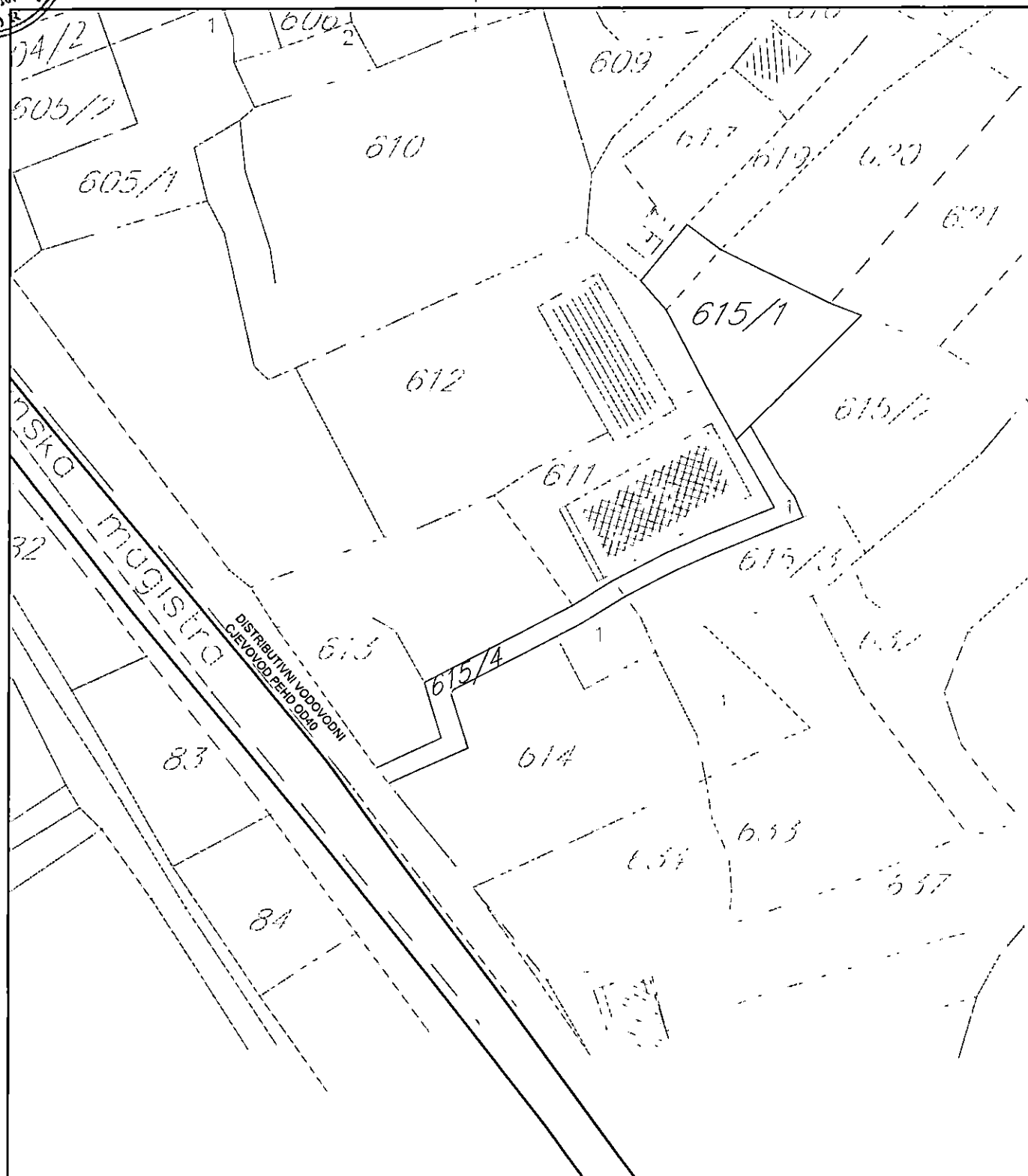
12. Na ovom području za sada ne postoji mogućnost priključenja na javni kanalizacioni sistem pa se problem otpadnih voda mora rješavati individualno. Tom prilikom voditi računa da se vodonepropusna septička jama ili bio prečištač moraju izbaciti iz upotrebe prilikom priključenja na javni kanalizacioni sistem pa instalacije prilagoditi tako da se priključenje može izvesti što jednostavnije kada kanalizacioni sistem bude izgrađen.
13. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separadni sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
14. Ukoliko se u objektu predviđaju garaže, servisi, restorani, praone i drugi prostori koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i slično za slučaj budućeg priključenja na planirani javni kanalizacioni sistem, predvidjeti ugradnju separatora masti.

OPŠTE

15. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Preduzeću na saglasnost prije početka izvođenja radova.
16. 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.
17. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
18. Projektno tehnički uslovi važe 12 mjeseci od dana izdavanja istih.

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





Inženjer za mapiranje i
ažuriranje GIS-a

Čavot Teodora

Šef službe za razvoj, projektovanje
i investicije

Dragičević Mir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

- Sekretarijatu za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor
- Arhivi





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

Urađeno: 21-04-2026				
Broj	Jedinstveni	Predn broj	Patlog	Prijedn.
03	333	28613		
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: 1606-341/26-1258

Kotor, 20.04.2026.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 izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi 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 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
 - Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
 - Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
 - Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
 - Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
 - Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
 - Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 25pm, mak. 143pm);
 - Sportske dvorane, stadioni (na 100 posjetilaca) 18 parking mjesta.





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

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

Obrazloženje

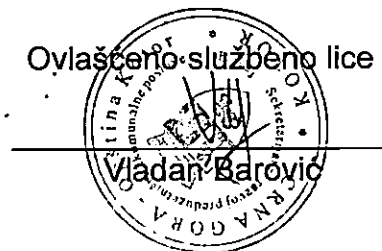
Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor obratio se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/26-1258 od 20.04.2026. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine kat. parc. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi 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 03-333/25-28613 od 02.04.2026. 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.

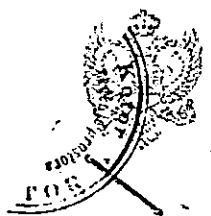
Ovlašćeno službeno lice



Dostavljeno:

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





Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Gradanski biro opštine Kotor				
07-05-2026				
Primljeno:				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Broj	Prilog	Saglasnost
03	333	28613		



2006
DA JE VJEČNA CRNA GORA

Broj:03/01-4782/2

Podgorica, 29.04.2026.godine

OPŠTINA KOTOR

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

PREDMET: Saobraćajno-tehnički uslovi– katastarske parcele br. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu opština Kotor – Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora br.03-333/26-28613 od 02.04.2026.godine., zavedenog u Upravi za saobraćaj br.03/01-4782/1 od 23.04.2026.godine., za potrebe Vasilija Martinovića, radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova (dostavljanje linije eksproprijacije sa koordinatama, definisanja regulacione i građevinske linije) za izgradnju objekta na lokaciju koju čine katastarske parcele br. 615/1 i 615/4 KO Prijeradi, opština Kotor, a shodno članu 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Sl.list CG“ br. 19/25), a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 17 Zakona o putevima („Sl.list. CG“ br.82/20, 140/22 i 39/26) izdaje sljedeće;

Katastarska parcela br.615/4 KO Prijeradi je parcela prilaza za koji je Uprava za saobraćaj na zahtjev Viktor Drobnjaka aktom br. 04-13578/2 od 01.12.2025. godine izdala saobraćajnu saglasnost na Glavni projekat saobraćajnog priključka.

Katastarska parcela br.615/1 KO Prijeradi nema dodirnih tačaka sa parcelama magistralnog puta i ista prilaz može da ostvari preko katastarske parcele br.615/4 KO Prijeradi - prilazni put za koji je urađen projektna dokumentacija i izdata saobraćajna saglasnost.

Prilog: Saobraćajna saglasnost br 04-13578/2 od 01.12.2025. godine

OBRADILI:

Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.

R. Poleksić
Marko Spahić

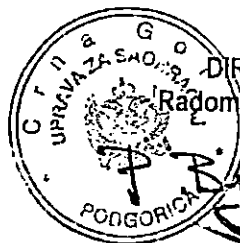
M. Spahić

DOSTAVLJENO;

-Naslovu x2

-U spise predmeta

-Arhivi



DIREKTOR

Radomir Vuksanović

R. Vuksanović