

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	OPŠTINA KOTOR Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Broj, 03-333/24-15192 Kotor, 20.05.2026.g.	
2.	Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 143, stava 3 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list CG", broj 19/25, 28/25, 49/25), 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) i podnijetog zahtjeva od strane Sekretarijata za investicije, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za rekonstrukciju objekta - pješačkog mosta na Tabadini (Sjeverna gradska vrata) na lokaciji koju čini dio kat.parc. 26 KO Kotor I, u obuhvatu DSL-a "Sektor 15" Sv. Matija – Ušće Škurde u Kotoru, u zahvatu PPPN Morsko dobro, Opština Kotor ("Sl.list CG" – br. 19/10).	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Sekretarijata za investicije
6.	POSTOJEĆE STANJE Uvidom u LN br. 11 - izvod utvrđeno je sljedeće: - kat. parc. 26 KO Kotor I se vodi kao rijeka u površini od 17450 m². Podaci o teretima i ograničenjima: - upis tereta morsko dobro; - pravo koncesije: zabilježba tereta prvenstvene koncesije za privredno korišćenje trgovačke luke Kotor, na period od 12 godina, na osnovu ugovora ovjerenog od strane notara Knežević Verice iz Kotora (OVP br. 789/2019 od 25.03.2019. godine), zaključenog između Vlade Crne Gore, kao koncedenta, i „Luka Kotor“ AD Kotor, kao koncesionara, na površini od 42 m².	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Namjena predmetne lokacije je javne saobraćajne površine - IS. Planirano rješenje saobraćajnica i saobraćajnih površina u potpunosti prati i naslanja se na postojeću matricu (dio preuzet iz važećeg DUP-a "Dobrota") uz predviđene rekonstrukcije koje imaju za cilj da obezbijede bolju pristupačnost postojećim i planiranim sadržajima uz poboljšane tehničke karakteristike. Rekonstrukcija objekata podrazumjeva: - sanaciju dotrajalih konstruktivnih djelova objekata, - adaptaciju objekata u smislu promjene namjene dijela objekta, - podjelu ili spajanje pojedinih funkcionalnih djelova objekta i	



	- zamjenu instalacija, uređaja, postrojenja i opreme. Rekonstrukcija se dozvoljava u okviru postojećeg gabarita, bez mogućnosti proširenja.
7.2.	Pravila parcelacije
	Postojeća parcelacija.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	<u>Regulaciona linija</u> Regulaciona linija definisana je granicama parcela saobraćajnica, i prikazana je na grafičkom prilogu broj 4: PLAN SAOBRAĆAJA I PARCELACIJE SA ELEMENTIMA NIVELACIJE I REGULACIJE. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo infrastrukturnog Sistema podzemnih instalacija. <u>Građevinska linija</u> Građevinska linija utvrđuje se ovom studijom lokacije u odnosu na regulacionu liniju. Objekat se postavlja prednjom fasadom na građevinsku liniju, dok su unutrašnje udaljenosti objekta od granica parcele definisane pravilima građenja za svaku namjenu odnosno urbanističku cjelinu. Postojeći objekti koji prelaze građevinske linije određene Studijom lokacije u trenutku izrade planskog dokumenta, mogu se samo održavati, što podrazumjeva građevinske aktivnosti koje ne smiju rezultirati povećanjem gabarita, spratnosti, visine ili površine postojećeg objekta. Sve ostale građevinske aktivnosti na ovakvoj parceli svode se na prilagođavanje planiranoj regulaciji, zbog postavljanja postojećeg objekta na planiranu građevinsku liniju ili njegovo uklanjanje, što će biti procjena investitora. Prostor za izgradnju podzemnih etaža definisan je građevinskom linijom i granicama urbanističke parcele, pri čemu je obavezna izrada elaborata Mjere tehničke zaštite okolnih objekata od obrušavanja. <u>Visinska regulacija</u> Visinska regulacija određena je spratnošću objekata (P+n). Spratnost objekta predstavlja broj nadzemnih etaža. Dozvoljena je izgradnja podzemnih etaža, pri čemu se garaže, ostave i tehnološki prostori ne računaju u površine korisnih etaža za izračunavanje urbanističkih parametara. <u>Nivelacija</u> Planirana nivelacija terena postavljena je u odnosu na nivelaciju ulične mreže iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rješenjima.
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.
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
	/
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Sastavni dio UT uslova je mišljenje o potrebi izrade HIA studije br:05-319/2024-3 od 31.03.2025.god. i Rješenje o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta, na lokaciji koju čini dio kat.parc. 26 KO Kotor I, br:UP/I-05-578/2024-3 od 31.03.2025.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor. Shodno gore navedenom utvrđeno je da <u>nije potrebna</u> izrada pojedinačne Procjene uticaja za rekonstrukciju objekta, na lokaciji koju čini dio kat.parc. 26 KO Kotor I, 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 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 19/25, 92/25, 160/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom (Sl list CG br 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU 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	
	/	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
	/	
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	Saobraćajne površine - IS, Dio kat.parc. 26 KO Kotor I
	Površina urbanističke parcele	Postojeća
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/

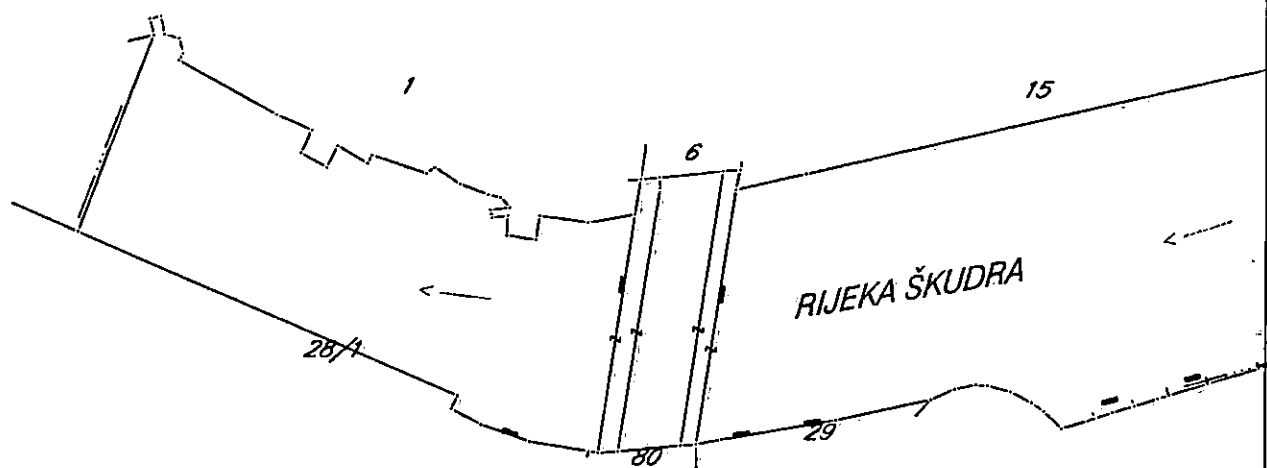
Maksimalna spratnost objekata	/
Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/

	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	U skladu sa rješenjem o konzervatorskim uslovima br:UP/I-05-578/2024-3 od 31.03.2025.god. izdatim od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - u spise predmeta - urbanističko - građevinskoj inspekciji - arhivi	
22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
		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:

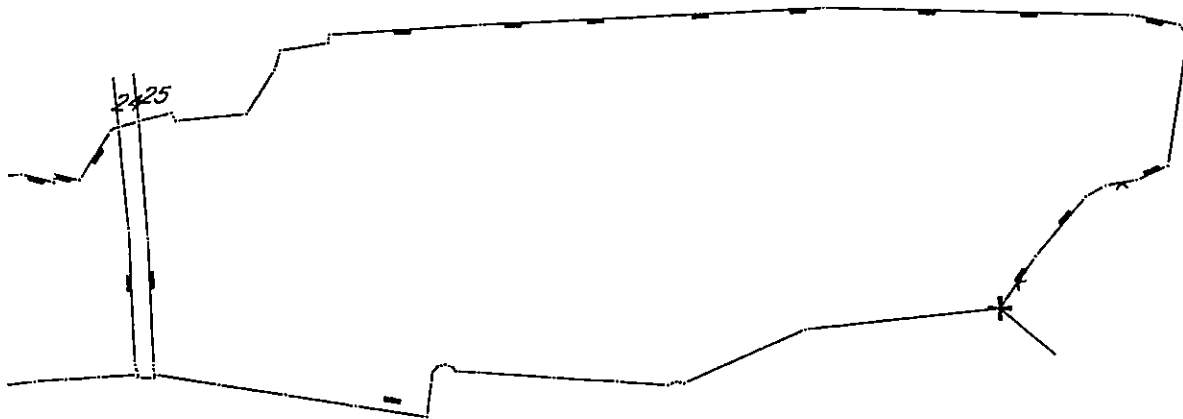
- Ukoliko je neophodno prije izrade projektne dokumentacije regulisati imovinsko-pravne odnose.
- Urbanističko – tehnički uslovi su informacija iz važećeg planskog dokumenta o uslovima građenja na određenoj lokaciji i kao takvi ne proizvode neposredno pravno dejstvo.

100





UR.

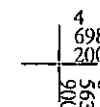
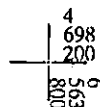
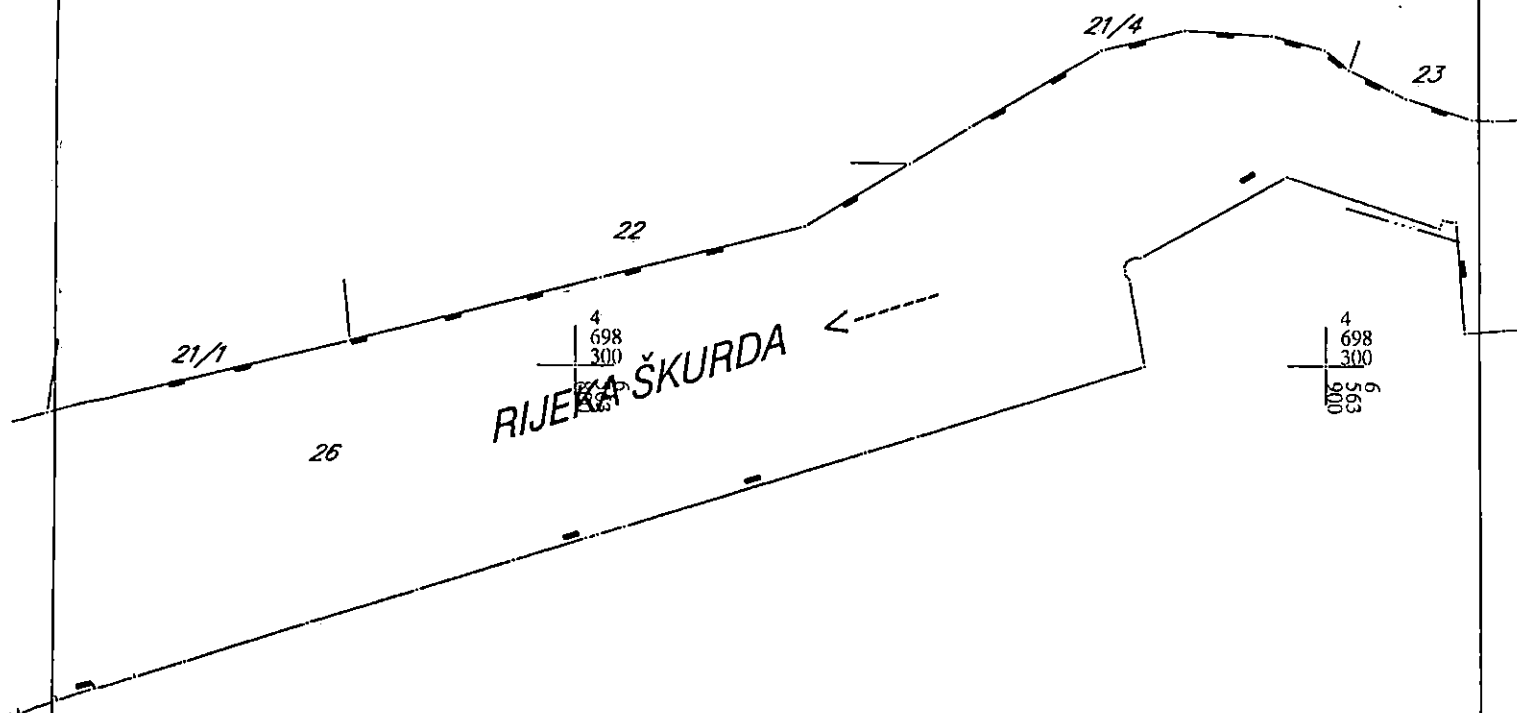
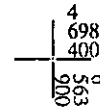
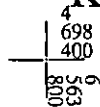






Parcela: 26.

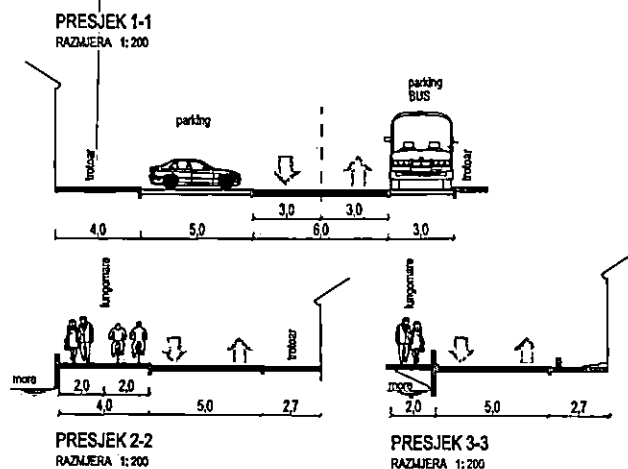
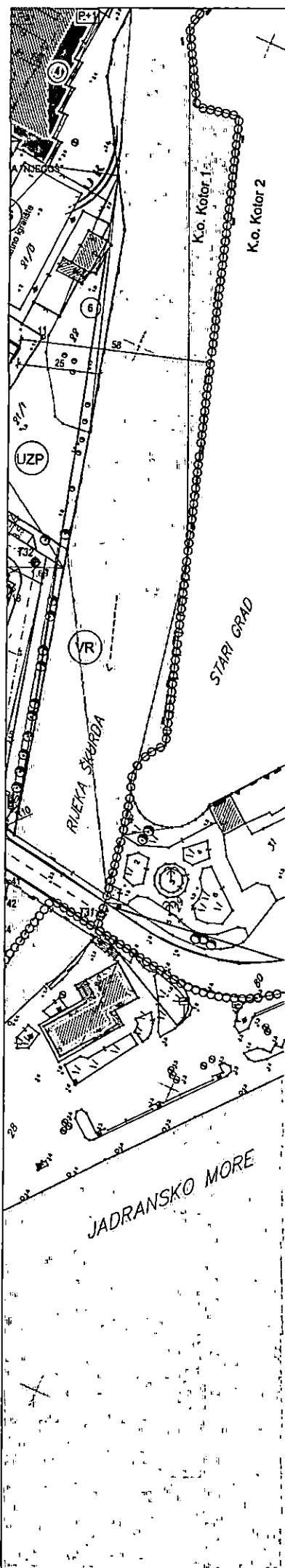
Razmjera 1: 1000



33
PUBLIKA

Ovjerava
Službeno lice:





LEGENDA

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|-------------------------------|
| | GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO | | |
| | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE | | STANOVANJE MANJE GUSTINE |
| | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE | | STANOVANJE SREDNJE GUSTINE |
| | POSTOJEĆI IZGRAĐENI OBJEKTI | | POSLOVNE DJELATNOSTI |
| | ZONA GRAĐENJA | | CENTRALNE DJELATNOSTI |
| | KOLOVOZ JAVNIH SAOBRAĆAJNICA | | POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO |
| | OSOVINE JAVNIH SAOBRAĆAJNICA | | POVRŠINE ZA SPORT |
| | TEMENA SAOBRAĆAJNICA | | POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTEL |
| | PARKINZI | | VERSKI OBJEKTI |
| | STAJALIŠTE ZA TURISTIČKE AUTOBUSE | | PARK |
| | PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE) | | UREĐENA OBALA |
| | DETALJNE TAČKE PJEŠAČKE POVRŠINE | | PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE) |
| | VOĐENE POVRŠINE | | JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE |
| | | | KOMUNALNE POVRŠINE |

CRNA GORA OPŠTINA KOTOR



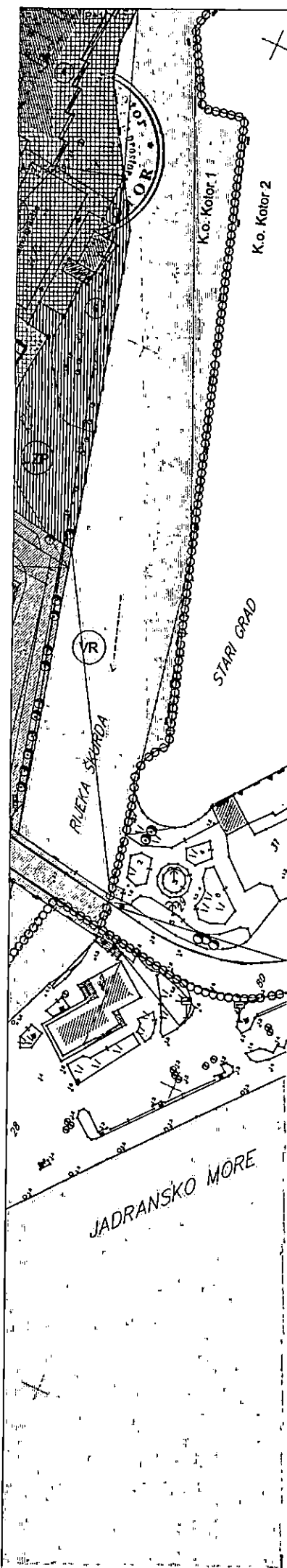
Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15	
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	
Prilog:	PLAN SAOBRAĆAJA I PARCELACIJE SA ELEMENTIMA NIVELACIJE I REGULACIJE	4

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:	Vesna Limić	dipl. inž. arh.
Autori priloga:	Ivana Marković	dipl. inž. grad.
	Vesna Limić	dipl. inž. arh.
	Milica Makelmović	dipl. inž. arh.
Razmjera:	1:1000	Datum: april 2010.

	Jugoslovenski Institut za urbanizam i stanovanje JUGINUS A.D. PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT
--	---



A GORVA - Op. 8 -
A. G. R. V. A. - Op. 8 -



LEGENDA

- GRANICA SEKTOR 15 PPPN MORSKO DOBRO
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI IZGRAĐENI OBJEKTI
- ZONA GRAĐENJA
- ZONA REZERVISANA AKVATORIJA
- STANOVANJE MANJE GUSTINE
- STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- POSLOVNE DJELATNOSTI
- CENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
- POVRŠINE ZA SPORT
- POVRŠINE ZA TURIZAM (HOTEL)
- VJERSKI OBJEKTI
- URBANO ZELENILLO - PARK
- UREĐENA OBALA
- PJEŠAČKE POVRŠINE (LUNGOMARE)
- JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE (GARAŽA)
- KOMUNALNE POVRŠINE
- VODENE POVRŠINE

CRNA GORA OPŠTINA KOTOR

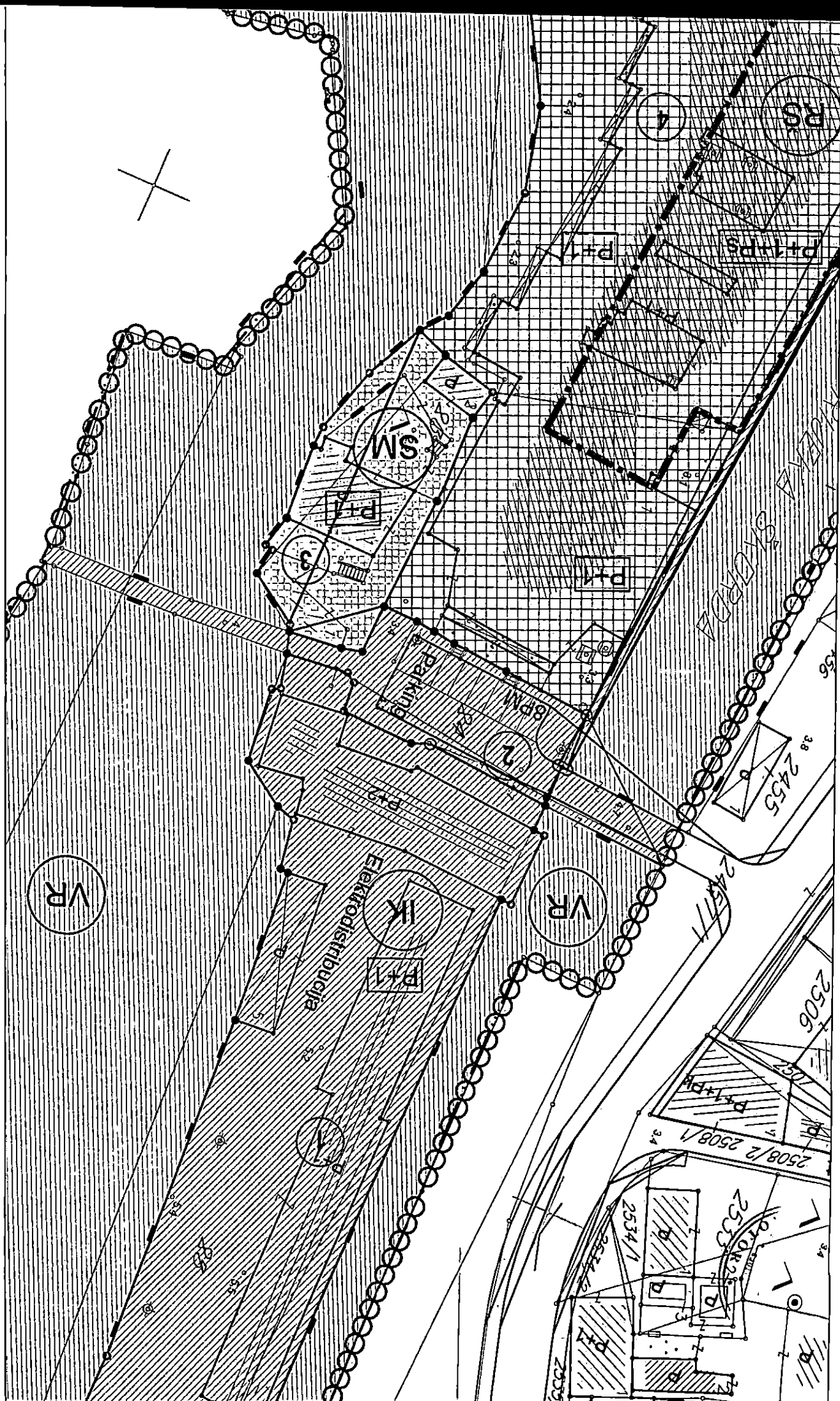


Projekat:	DRŽAVNA STUDIJA LOKACIJE SEKTOR 15	
Naručilac:	MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA I ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE	
Prilog:	PLAN NAMJENE POVRŠINA	3

Rukovodilac projekta / odgovorni planer:	Vesna Limić	dip. inž. arh.
Autori priloga:	Vesna Limić Milica Maksimović	dip. inž. arh. dip. inž. arh.
Razmjera:	1:1000	Datum: april 2010.



Jugoslovenski Institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS A.D.
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT



VA GORV - OP
- 10/10/10



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

CRNA GORA

Gradjanski biro opštine Kotor

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 302 572

e-mail: spomenici@t-com.me

Broj: 05-319/2024-3

iniljeno:	02.04.2025			
geniziceni	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
03 333/24	15192			

31.03.2025. godine

Opština Kotor

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

Poštovani,

Postupajući po Vašem zahtjevu, br. 03-333/24-15192-2 od 18.07.2024. godine, dostavljenog 18.07.2024. godine i zavedenog pod brojem 05-319/2024-1, za izdavanje mišljenja o potrebi izrade pojedinačne procjene uticaja rekonstrukcije objekta pješačkog mosta na Tabačini (Sjeverna gradska vrata) na lokaciji koju čini kat.parc. 26 KO Kotor I u obuhvatu DSL „Sektor 15“ Sv. Matija-Ušće Škurde u Kotoru u zahvatu PPPPN Morsko Dobro, Opštine Kotor, na kulturnu baštinu, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, konstatuje sljedeće:

- Predmetni most predstavlja vezu između ostrva Benovo i sjevernog ulaza u Stari grad na „Vrata od rijeke“ ili „Sjeverna gradska vrata“, koja predstavljaju integralni dio Venecijanskih utvrđenja između 16. i 17. vijeka, upisanih na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedena vrata su obnovljena 1540. godine u spomen pobjede nad flotom Hajredina Barbarose. Shodno podacima sa terenu kako na kamenim dijelovima mosta, tako i na Sjevernim vratima može se zaključiti da je kapija sjevernih vrata bila riješena u vidu vrata sa pokretnim mostom što potvrđuju i arhivski podaci.
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE I - ISTORIJSKI GRADOVI (Kotor, Perast i Risan)

- Na prostoru istorijskih gradova ne smije se planirati izgradnja novih objekata, mijenjanje naslijeđene urbanističke matrice i karakteristika graditeljske baštine. Za sve neodobrene odnosno bespravno podignute objekte i intervencije predvidjeti uklanjanje ili, ako je moguće, uklapanje u skladu sa konzervatorskim uslovima.
- Planska dokumenata raditi u skladu sa postojećim studijama zaštite i važećim urbanističkim projektima (Kotor i Perast); za zaštićenu zonu Risna predvidjeti izradu Urbanističkog projekta.
- Na građevinama je jedino moguće sprovoditi intervencije usklađene sa izdatim konzervatorskim uslovima i projektima koji su odobreni od strane institucije za zaštitu kulturnih dobara.
- Urbanističko-tehnički uslovi treba da se sastoje od: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci).
- Podzemnu infrastrukturu treba planirati uz konzervatorske uslove kojima će se propisati mjere zaštite arheoloških slojeva, zastora ulica i trgova i drugih elemenata nasljeđa.
- Planovi i projekti postavljanja privremenih objekata i urbanog mobilijara moraju prethodno biti odobreni od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju utvrđeno je da je Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za potrebe izrade tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta pješačkog mosta na Tabačini (Sjeverna gradska vrata) na lokaciji koju čini kat.parc. 26 KO Kotor I u obuhvatu DSL „Sektor 15“ Sv. Matija-Ušće Škurde u Kotoru u zahvatu PPPPN Morsko Dobro, Opštine Kotor, moguće u potpunosti 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 rekonstrukcije objekta pješačkog mosta na Tabačini (Sjeverna gradska vrata) na lokaciji koju čini kat.parc. 26 KO Kotor I u obuhvatu DSL „Sektor 15“ Sv. Matija-Ušće Škurde u Kotoru u zahvatu PPPPN Morsko Dobro, Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

S poštovanjem,

Obradili:

Sofija Hajrizaj, arhitekta

Aleksandar Samardžić, pravnik

Dostaviti:

- Naslovu;

- u spise predmeta.







Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

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

02.04.2025

Priloga	Redni broj	Prilog	Vrijednost
03 333/24	15192		

Broj: UP/I-05-578/2024-3

31.03.2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/24-15192-1 od 18.07.2024. godine, dostavljenog 18.07.2024. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-578/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta pješačkog mosta na Tabačini (Sjeverna gradska vrata) na lokaciji koju čini kat.parc. 26 KO Kotor I u obuhvatu DSL „Sektor 15“ Sv. Matija-Ušće Škurde u Kotoru u zahvatu PPPPN Morsko Dobro, Opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list Crne Gore“ br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta pješačkog mosta na Tabačini (Sjeverna gradska vrata) na lokaciji koju čini kat.parc. 26 KO Kotor I u obuhvatu DSL „Sektor 15“ Sv. Matija-Ušće Škurde u Kotoru u zahvatu PPPPN Morsko Dobro, Opština Kotor

1. Prije izrade projekta sprovesti precizno tehničko i fotografsko snimanje zatečenog stanja predmetnog mosta sa Sjevernim vratima i sprovesti proučavanje podataka o nedostajućim elementima, arhivskih izvora, literature i sačuvanih analognih primjera kako bi se pretpostavio izvorni izgled predmetnog mosta;
2. Predvidjeti restauraciju praga vrata i uspostavljanje izvorne nivelete na kojoj je stajao pokretni most;
3. Konzervatorskim projektom predvidjeti restauraciju predmetnog Mosta u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja detaljnog i preciznog tehničkog snimka postojećeg stanja mosta i Sjevernih vrata i na osnovu prethodno sprovedenog proučavanja iz tačke 1;
4. Predvidjeti očuvanje i konzervaciju svih originalnih djelova kao i restauraciju nedostajućih elemenata poštujući u svemu utvrđeni originalni izgled i funkciju cjeline i pojedinačnih djelova;
5. Predvidjeti pažljivo uklanjanje betonskog dijela mosta neposredno prije montaže projektovanog mosta i uspostavljanje izvorne nivelete na koju se oslanjao pokretni most.

II

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

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



O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor, br. 03-333/24-15192-1 od 18.07.2024. godine, dostavljenog 18.07.2024. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-578/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta pješačkog mosta na Tabadini (Sjeverna gradska vrata) na lokaciji koju čini kat.parc. 26 KO Kotor I u obuhvatu DSL „Sektor 15“ Sv. Matija-Ušće Škurde u Kotoru u zahvatu PPPPN Morsko Dobro, Opštine Kotor, za predmetnu lokaciju, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetni most predstavlja vezu između ostrva Benovo i sjevernog ulaza u Stari grad na „Vrata od rijeke“ ili „Sjeverna gradska vrata“, koja predstavljaju integralni dio Venecijanskih utvrđenja između 16. i 17. vijeka, upisanih na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Navedena vrata su obnovljena 1540. godine u spomen pobjede nad flotom Hajredina Barbarose. Shodno podacima sa terenu kako na kamenim dijelovima mosta, tako i na Sjevernim vratima može se zaključiti da je kapija sjevernih vrata bila riješena u vidu vrata sa pokretnim mostom što potvrđuju i arhivski podaci.
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

MJERE I - ISTORIJSKI GRADOVI (Kotor, Perast i Risan)

- *Na prostoru istorijskih gradova ne smije se planirati izgradnja novih objekata, mijenjanje naslijeđene urbanističke matrice i karakteristika graditeljske baštine. Za sve neodobrene odnosno bespravno podignute objekte i intervencije predvidjeti uklanjanje ili, ako je moguće, uklapanje u skladu sa konzervatorskim uslovima.*
- *Planska dokumenata raditi u skladu sa postojećim studijama zaštite i važećim urbanističkim projektima (Kotor i Perast); za zaštićenu zonu Risna predvidjeti izradu Urbanističkog projekta.*
- *Na građevinama je jedino moguće sprovoditi intervencije usklađene sa izdatim konzervatorskim uslovima i projektima koji su odobreni od strane institucije za zaštitu kulturnih dobara.*
- *Urbanističko-tehnički uslovi treba da se sastoje od: konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci).*
- *Podzemnu infrastrukturu treba planirati uz konzervatorske uslove kojima će se propisati mjere zaštite arheoloških slojeva, zastora ulica i trgova i drugih elemenata nasljeđa.*
- *Planovi i projekti postavljanja privremenih objekata i urbanog mobilijara moraju prethodno biti odobreni od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara.*

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora i Venecijanskih utvrđenja između 16. i 17. vijeka, upisanih na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), potrebno je dostaviti, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.



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

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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

Obradili:
Sofija Hajrizaj, arhitekta
Aleksandar Samardžić, pravnik

Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta



Petra Zdravković
Petra Zdravković
direktorica





CRNA GORA Građanski biro Opštine Kotor				
Primljeno: 12 9 -U6- 2026				
Organizaciona jedinica	Jedinstveni klasifikacioni znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
Crna Gora	03 333	24	15192	

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

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

UP/I Br: 16-341/26-1688/2

Kotor, 15.06.2026.godine

Za: Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opštine Kotor

Predmet: **Odgovor na zahtjev**

Poštovani,

U vezi sa Vašim zahtjevom broj 03-333/24-15192/ od 20.05.2026. godine, zavedenim u Sekretarijatu za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj UP/I 16-341/26-1688 od 26.05.2025. godine vezanim za izdavanje Urbanističko – tehničkih saobraćajnih uslova za rekonstrukciju objekta – pješačkog mosta na Tabadini (Sjeverna gradska vrata) na lokaciji koju čini dio kat. parc. 26 KO Kotor I u obuhvatu DSL-a „Sektor15“ Sv. Matija – Ušće Škurde u Kotoru, u zahvatu PPPN Morsko dobro, Opština Kotor („Sl. List CG“ – br. 19/10) dajemo sledeći odgovor:

Za navedenu rekonstrukciju objekta – ulice nije potrebna Saobraćajna saglasnost.

Dostavljeno:

- Naslovu
- Sekretarijatu 16
- Arhivi

S poštovanjem,
Ovlašćeno službeno lice,

Vladan Barović