



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA KATASTARSKIH PARCELA UPISANIH U LIST  
NEPOKRETNOSTI 173,  
KO POBRĐE, U ZAHVATU  
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA „KOTOR“  
OPŠTINA KOTOR**

**Obradivač:  
RZUP AD Podgorica**

**septembar, 2025.**

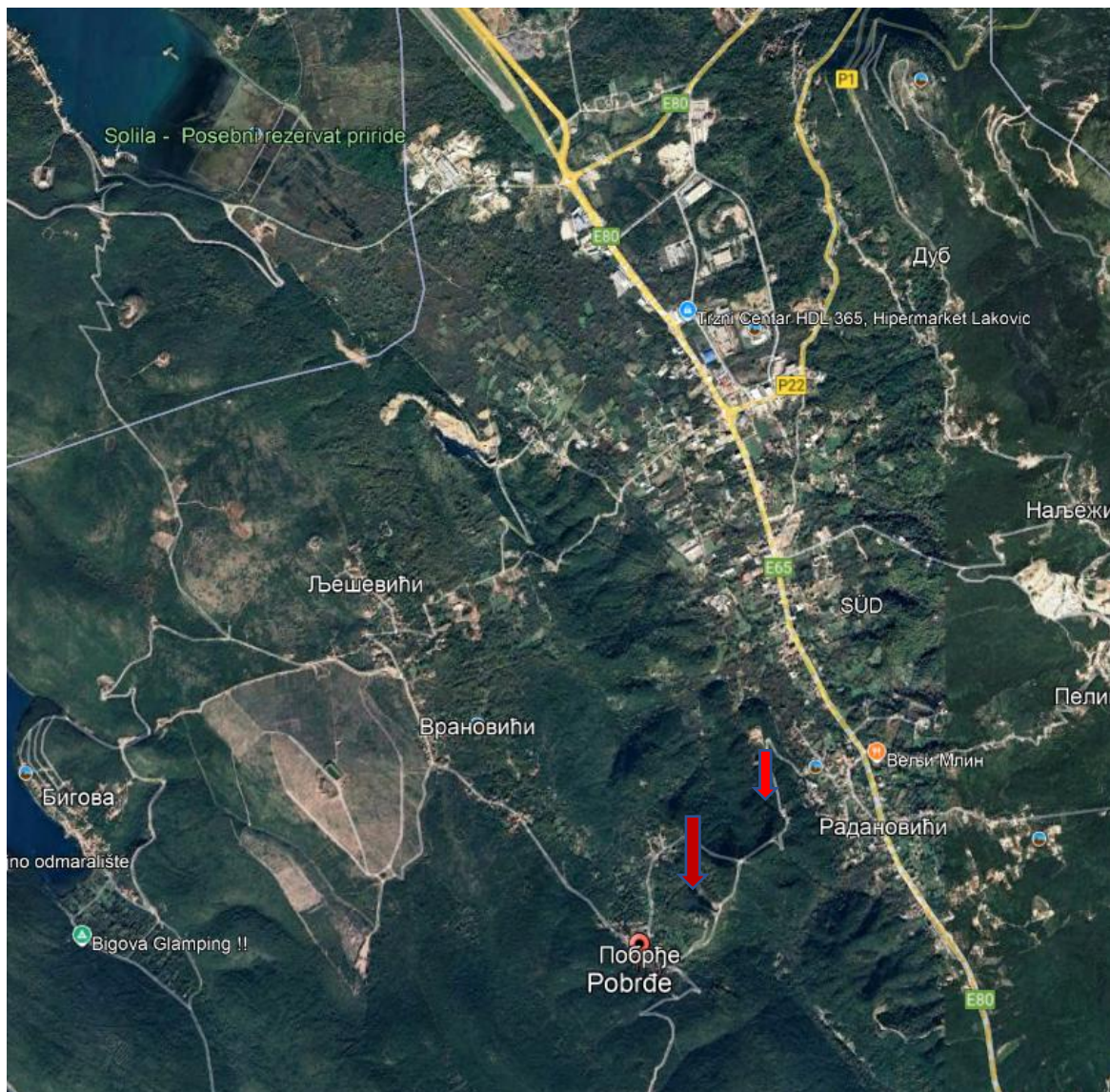
Opština: Kotor

KO: Pobrđe

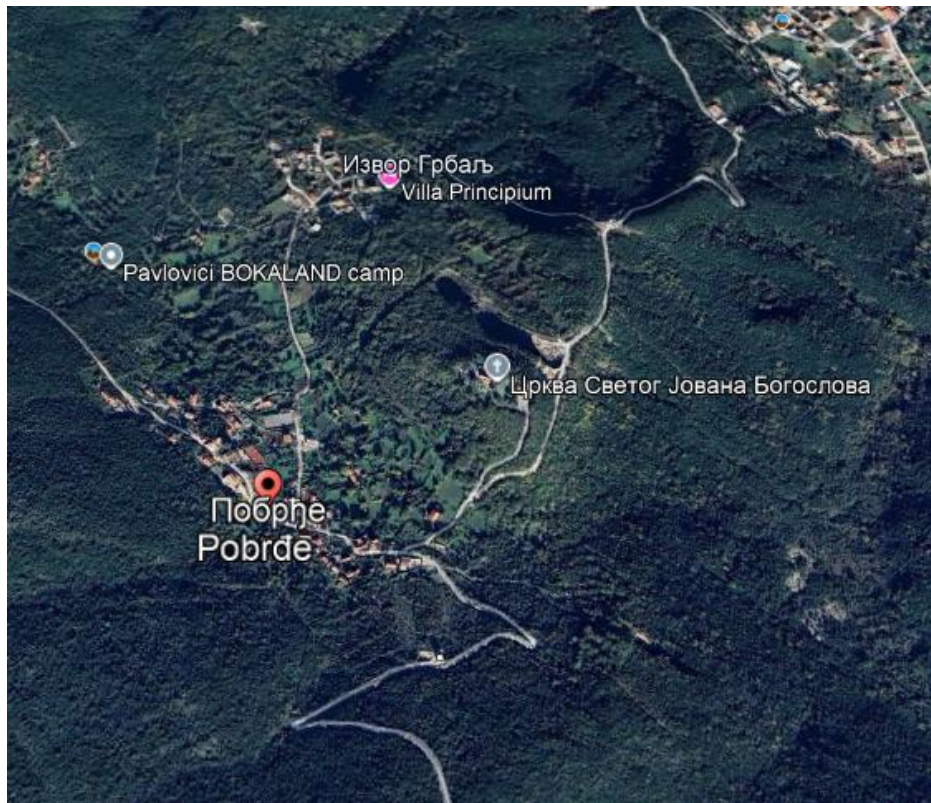
Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 173

Katastarska(e) parcela(e): 234, 235, 24, 242, 243, 264, 400, 1233, 1234, 1267, 1472, 1591, 1596, 1602, 1604, 1606, 1619, 1793

Katastarska parcela koje su predmet ove analize, se nalaze u KO Pobrđe, Opština Kotor. Katastarske parcele se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Kotor.



Šira lokacija

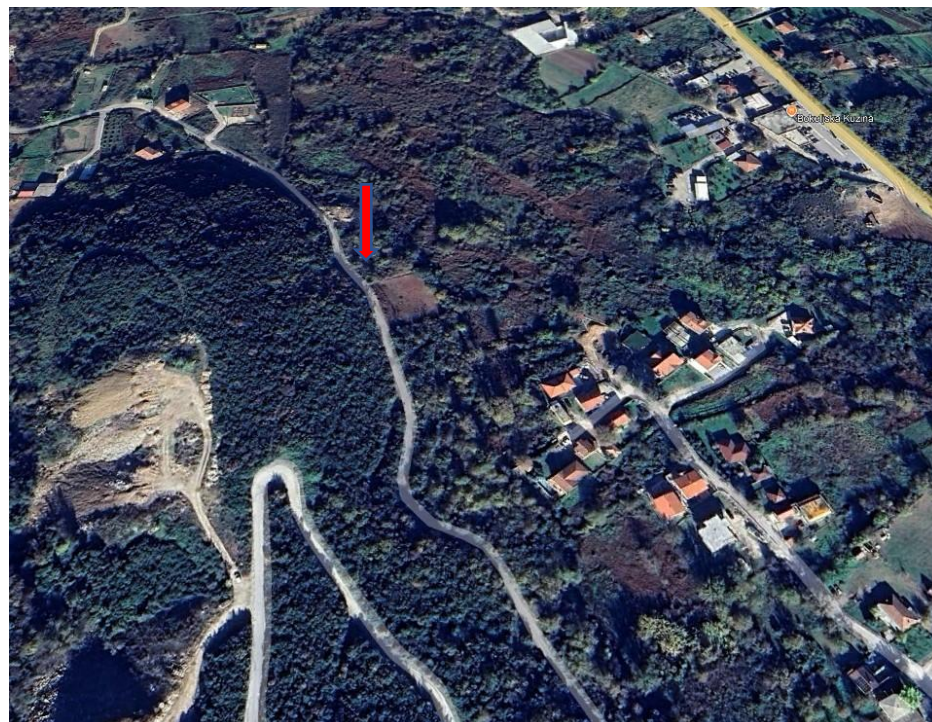


Uža lokacija



KO POBRĐE

**Katastarske parcele 234 i 235**





Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina

— granica kp 234 i 235

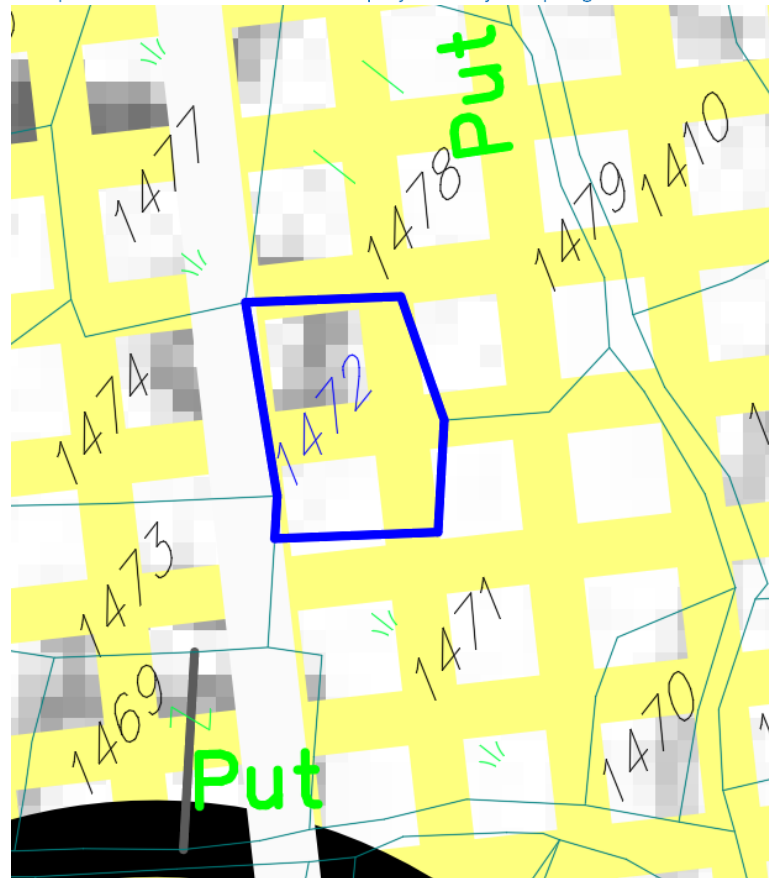
Katastarske parcele 234 i 235 se po planskom dokumentu nalaze na površinama koje su namjenjene formiranju naselja. Parcele se nalaze između postojećeg puta i planirane saobraćajnice. Za objekte stanovanja u okviru naselja važe sledeći urbanistički parametri:

Stanovanje /S/				
Odmak	1000 + m			
Cezure	van cezure			
URBANISTIČKI INDEKSI				
	Potkategorije namjene površina	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Spratnost
	SMG	0.3	0.8	P+1+Pk


Katastarska parcela	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	Ukupna površina objekta	Spratnost	Namjena
234	480	0.3	0.8	144	384	P+1+Pk	Stanovanje male gustine
235	904	0.3	0.8	271	723	P+1+Pk	Stanovanje male gustine

**Katastarska parcela 1472**





Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina

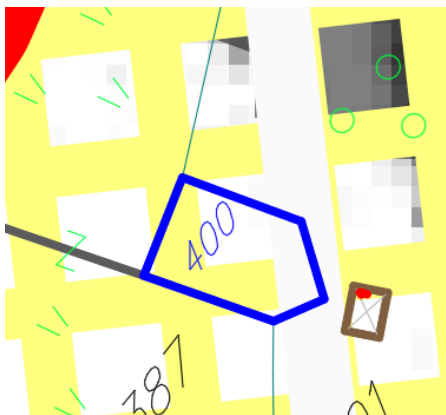
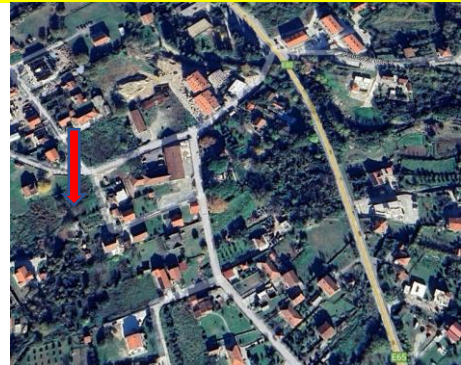
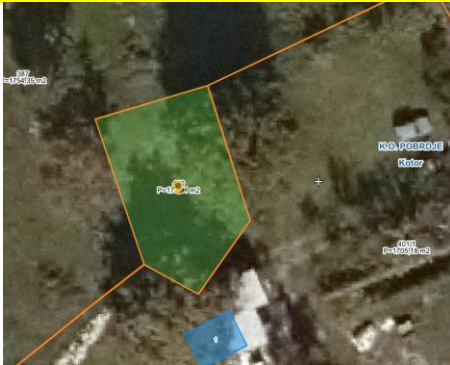
 granica kp 1472

Katastarska parcela 1472 se po planskom dokumentu nalaze na površinama koje su namjenjene formiranju naselja. Parcele se nalaze između postojećeg puta i planirane saobraćajnice. Za objekte stanovanja u okviru naselja važe sledeći urbanistički parametri:

Stanovanje /S/				
Odmak	1000 + m			
Cezure	van cezure			
URBANISTIČKI INDEKSI				
	Potkategorije namjene površina	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Spratnost
	SMG	0.3	0.8	P+1+Pk

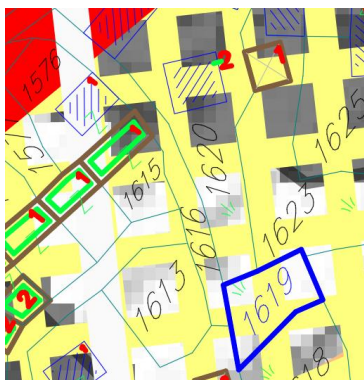
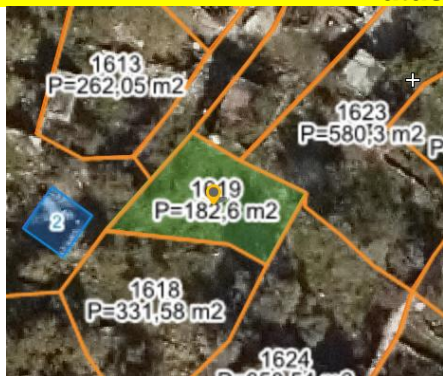
Katastarska parcela	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	Ukupna površina objekta	Spratnost	Namjena
1472	368	0.3	0.8	110	294	P+1+Pk	Stanovanje male gustine

### Katastarska parcela 400



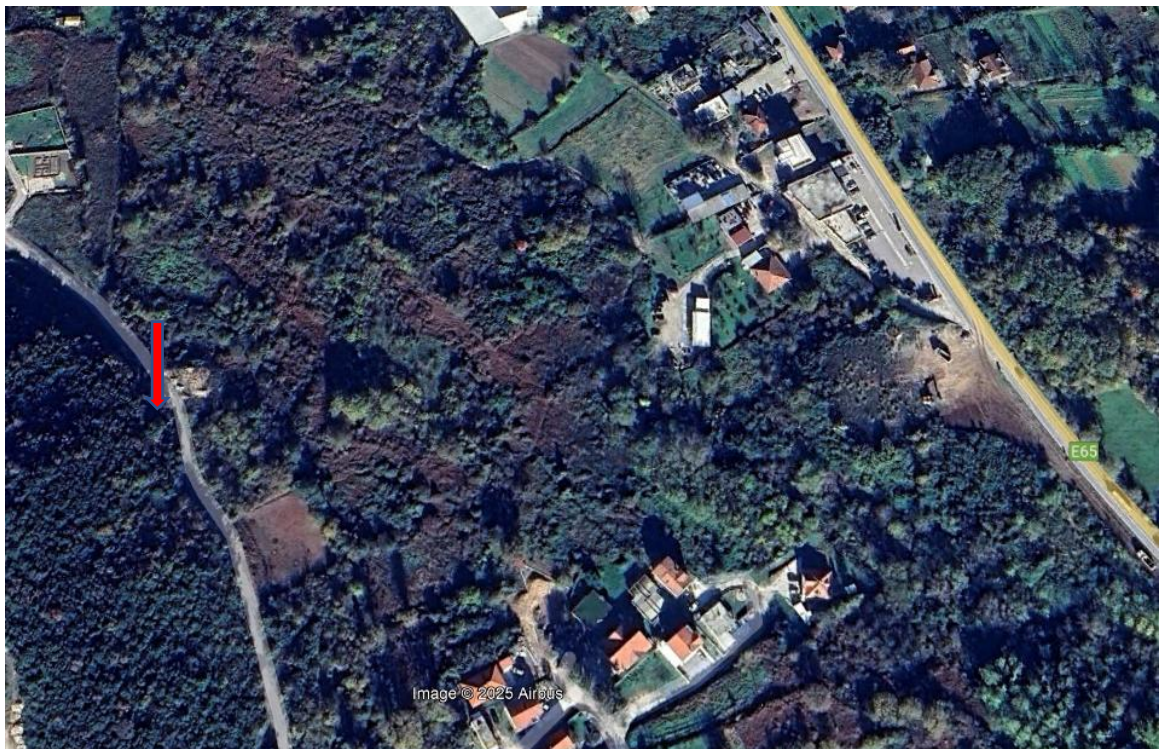
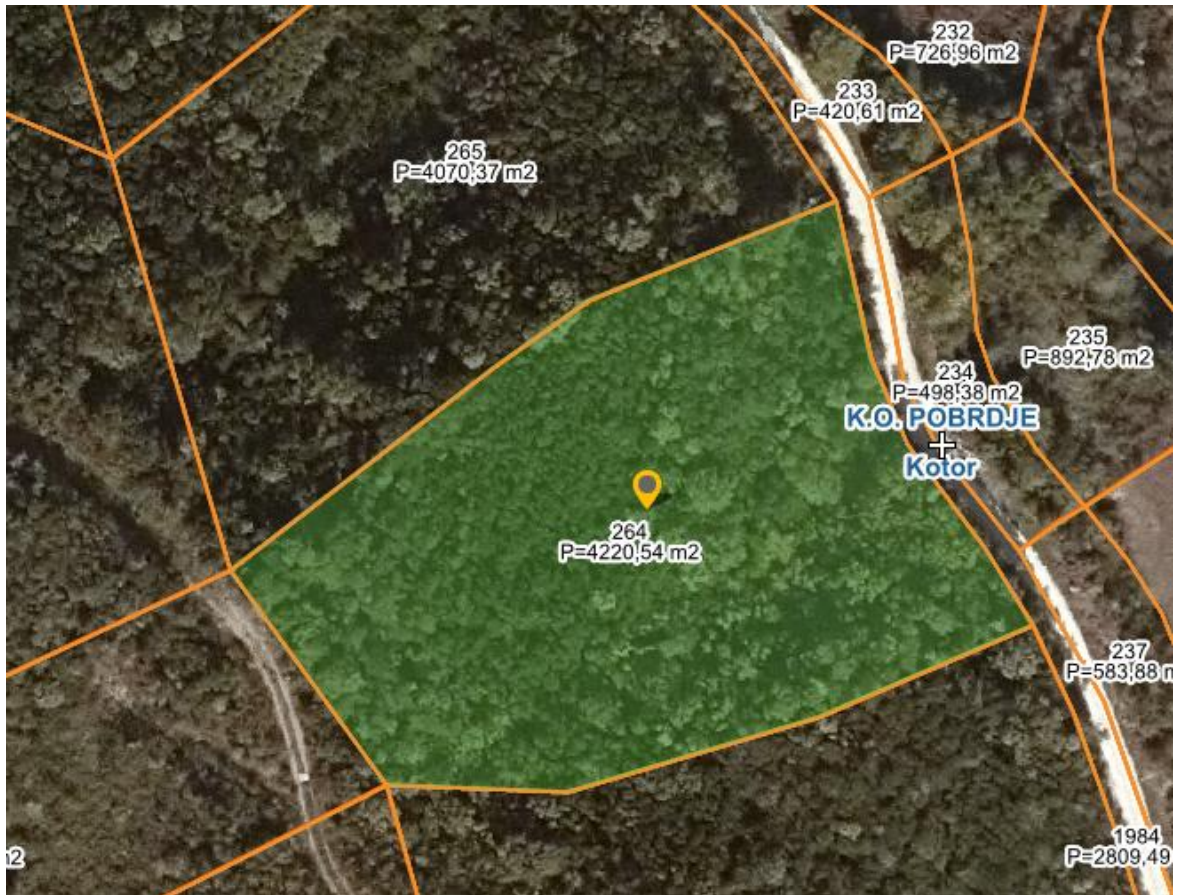
Katastarska parcela 400 se po planskom dokumentu nalaze na površinama koje su namjenjene formiranju naselja, ali je njena površina (169 m<sup>2</sup>), manja od minimalne dozvoljene za izgradnju po planskom dokumentu, a to je 350 m<sup>2</sup>.

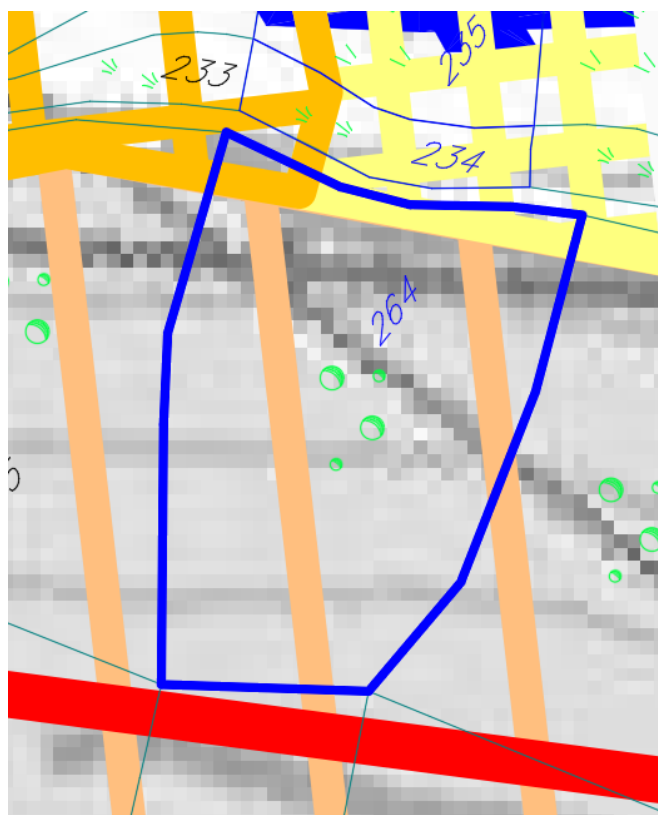
### Katastarska parcela 1619



Katastarska parcela 1619 se po planskom dokumentu nalaze na površinama koje su namjenjene formiranju naselja, ali je njena površina (219 m<sup>2</sup>), manja od minimalne dozvoljene za izgradnju po planskom dokumentu, a to je 350 m<sup>2</sup>.

**Katastarska parcela 264**





Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina

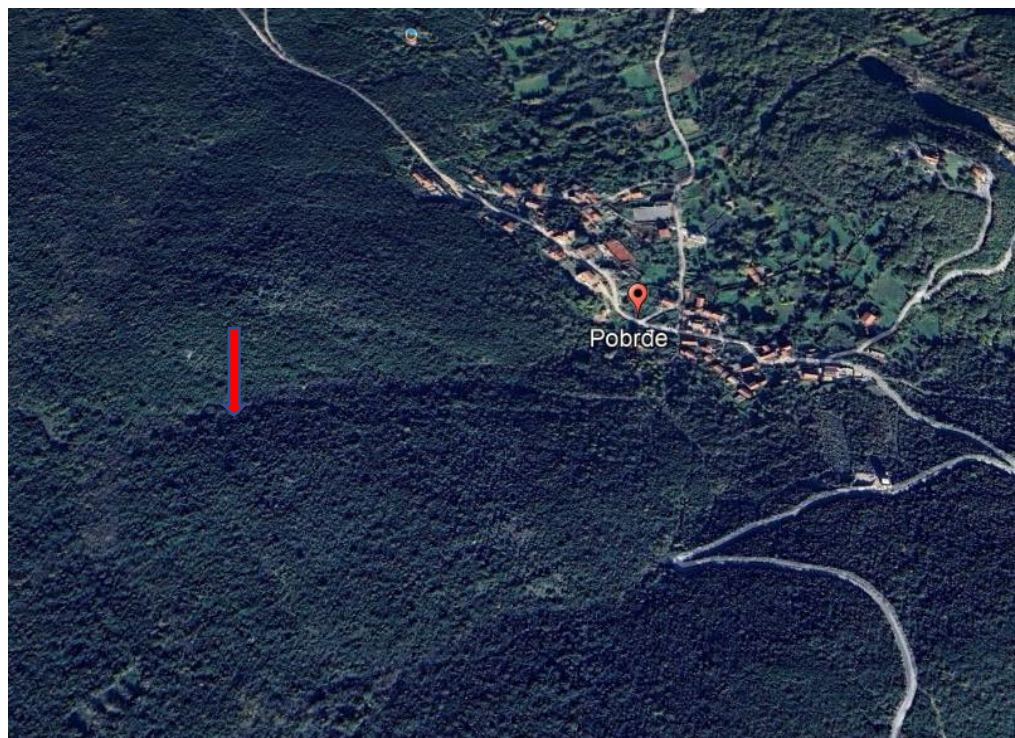
— granica kp 264

Katastarska parcela 264 se po planskom dokumentu nalaze na površinama koje su planirane kao „ostale prirodne površine“. Ukoliko su parcele veće od 3000 m<sup>2</sup> i nalaze se na „ostalim“ prirodnim površinama“ mogu se planirati objekti pod ulovima datim u tabeli:

Ostale prirodne površine /OP/ (član 39 i član 57)					
Odmak	1000 + m				
Cezure	van cezure				
Ostale prirodne površine obuhvataju: goleti, sipare, kamenjare, strome stjenovite padine, stjenovite obale, pješčane i šljunčane plaže i sl. U okviru ove namjene unutar uže zaštićene cijeline UNESCO zabranjena je nova izgradnja. U okviru ove namjene van zaštićene cijeline - Bafer zona UNESCO predviđa se izgradnja.					
Moguća je izgradnja objekata turizma - tip smjestajne jedinice " vila" i objekata od javnog interesa. Uslov za gradnju je minimalna veličina parcele 3000m <sup>2</sup> , teren u padu do max. 25°, obavezan pristup lokaciji sa lokalnog puta. Na parceli se mogu graditi jedan ili više objekata do postizanja zadatih parametara.					
URBANISTIČKI INDEKSI					
TURIZAM	villa	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	prirodne površine	Spratnost
		< 10%	< 0,15	> 60%	P+1

Katastarska parcela	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	Ukupna površina objekta	Spratnost	Namjena
264	4149	0.1	0.15	414,9	622	P+1	Turistička vila

**Katastarska parcela 1793**





Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina

granica kp 1793

Katastarska parcela 1793 se po planskom dokumentu nalaze na površinama koje su planirane kao „ostale prirodne površine“. Ukoliko su parcele veće od 3000 m<sup>2</sup> i nalaze se na „ostalim“ prirodnim površinama“ mogu se planirati objekti pod ulovima datim u tabeli:

Ostale prirodne površine /OP/ (član 39 i član 57)					
Odmak	1000 + m				
Cezure	van cezure				
Ostale prirodne površine obuhvataju: goleti, sipare, kamenjare, strme stjenovite padine, stjenovite obale, pješčane i šljunčane plaže i sl. U okviru ove namjene unutar uže zaštićene cijeline UNESCO zabranjena je nova izgradnja. U okviru ove namjene van zaštićene cijeline - Bafer zona UNESCO predviđa se izgradnja.					
Moguća je izgradnja objekata turizma - tip smjestajne jedinice " vila" i objekata od javnog interesa. Uslov za gradnju je minimalna veličina parcele 3000m <sup>2</sup> , teren u padu do max. 25°, obavezan pristup lokaciji sa lokalnog puta. Na parceli se mogu graditi jedan ili više objekata do postizanja zadatih parametara.					
URBANISTIČKI INDEKSI					
TURIZAM	villa	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	prirodne površine	Spratnost
		< 10%	< 0,15	> 60%	P+1

Katastarska parcela	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	Ukupna površina objekta	Spratnost	Namjena
1793	4312	0.1	0.15	431	647	P+1	Turistička vila

Katastarske parcele 241, 242, 243, 1596, 1602, 1604 i 1606 se nalaze na površinama koje su planirane kao „ostale prirodne površine“, ali su njihove površine pojedinačne manje od 3000 m<sup>2</sup> i na njima se ne mogu graditi objekti.

Ukoliko se kp udruže, dobija se lokacija površine 3603 m<sup>2</sup> na kojoj se može graditi pod uslovima datim u tabeli.

Broj katastarske parcele	Izvod sa geoportala	Izvod iz planskog dokumenta	Površina katastarske parcele
241 242 243			490 (m <sup>2</sup> ) 2723 (m <sup>2</sup> ) 390 (m <sup>2</sup> )

Ostale prirodne površine /OP/ (član 39 i član 57)					
Odmak	1000 + m				
Cezure	van cezure				
Ostale prirodne površine obuhvataju: goleti, sipare, kamenjare, strme stjenovite padine, stjenovite obale, pješčane i šljunčane plaže i sl. U okviru ove namjene unutar uže zaštićene cijeline UNESCO zabranjena je nova izgradnja. U okviru ove namjene van zaštićene cijeline - Bafer zona UNESCO predviđa se izgradnja.					
Moguća je izgradnja objekata turizma - tip smjestajne jedinice "vila" i objekata od javnog interesa. Uslov za gradnju je minimalna veličina parcele 3000m <sup>2</sup> , teren u padu do max. 25°, obavezan pristup lokaciji sa lokalnog puta. Na parceli se mogu graditi jedan ili više objekata do postizanja zadatah parametara.					
URBANISTIČKI INDEKSI					
TURIZAM	villa	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	prirodne površine	Spratnost
		< 10%	< 0,15	> 60%	P+1




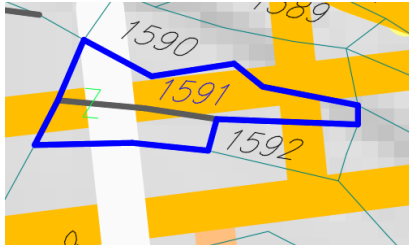
Katastarska parcela	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	Ukupna površina objekta	Spratnost	Namjena
Udružene kp 241,242 i 243	3603	0.1	0.15	360	540	P+1	Turistička vila

Broj katastarske parcele	Izvod sa geoportala	Izvod iz planskog dokumenta	Površina katastarske parcele
1596 1602 1604 1606			282 (m <sup>2</sup> ) 618 (m <sup>2</sup> ) 216 (m <sup>2</sup> ) 211 (m <sup>2</sup> )

Katastarske parcele 1233, 1234, 1267 i 1591 se nalaze na površinama koje su planirane kao „poljoprivredne površine“ i na njima, po planskom dokumentu, nije dozvoljena gradnja..

Poljoprivredne površine /P/ (član 36)	
Odmak	1000 + m
Cezure	van cezure

Obradivo zemljište /PO/	
URBANISTIČKI INDEKSI	
Zabranjena je gradnja na površinama prikazanim kao obradivo zemljište /PO/	

Broj katastarske parcele	Izvod sa geoportala	Izvod iz planskog dokumenta	Površina katastarske parcele (m2)
1233 1234 1267			388 (m2) 418 (m2) 637 (m2)
1591			312 (m2)