



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA KATASTARSKIH PARCELA 413/1, 414/1, 415, 423/1, 447,
486/1 KO STRP, U ZAHVATU
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA „KOTOR“
OPŠTINA KOTOR I PROSTORNOG PLANA POSEBNE NAMJENE
ZA OBALNO PODRUČJE CRNE GORE**

**Obrađivač:
RZUP AD Podgorica**

Decembar, 2025.

Opština: Kotor

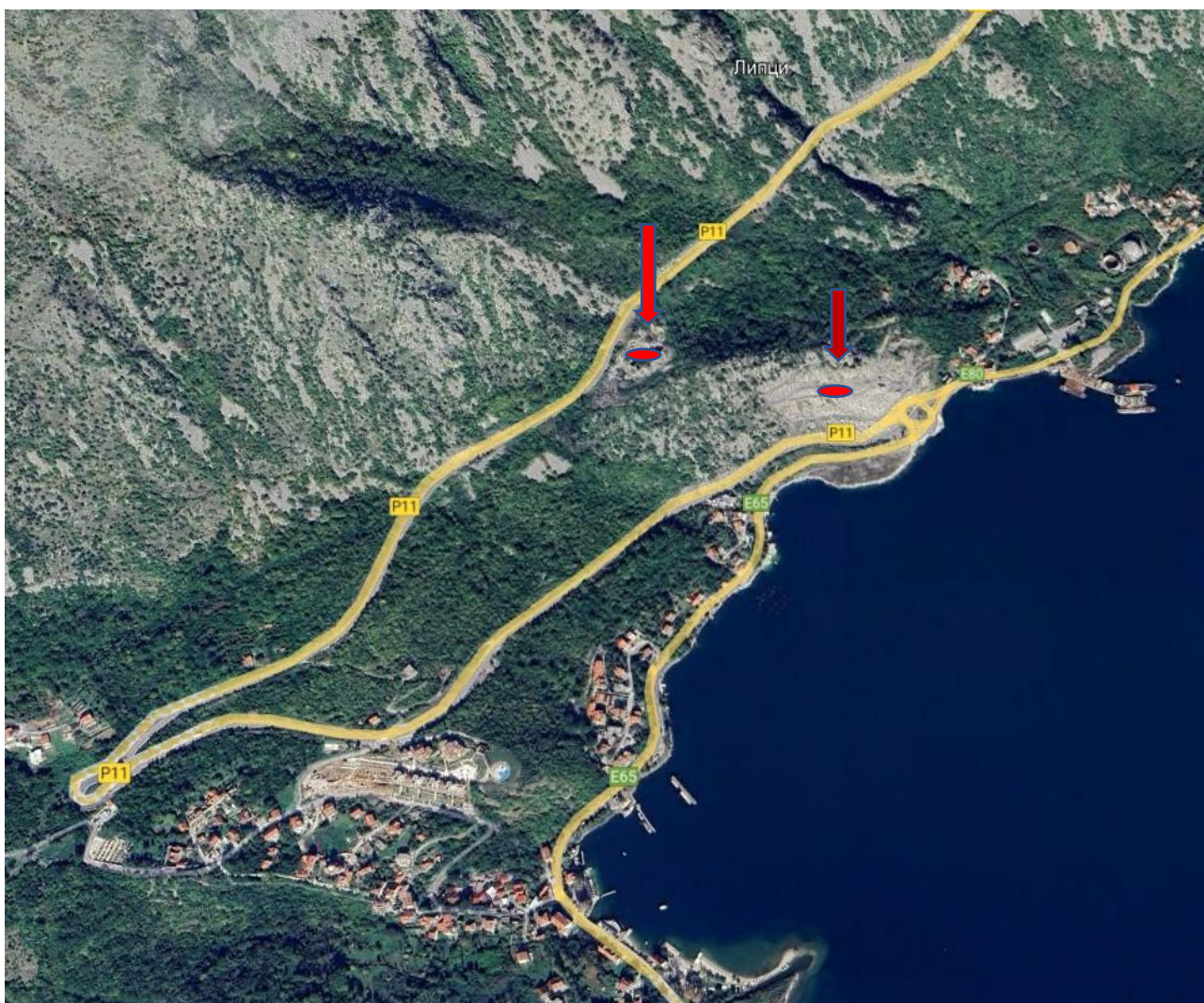
KO: Strp

Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 200

Katastarska(e) parcela(e): 413/1, 414/1, 415, 423/1, 447 i 486/1

Katastarske parcele 413/1, 414/1, 415, 423/1, 447 i 486/1 koje su predmet ove analize se nalaze u KO Strp, Opština Kotor. Parcele se nalaze u mjestu Lipci uz saobraćajnicu koja povezuje Risan i Nikšić. Izuzev katastarske parcele 447, ostale parcele su od mora udaljene nepunih 100 m.

Teren na parcelama je stjenovit što ih, i pored blizine saobraćajnice, čini teže pristupačnim. Po listu nepokretnosti LN 200 površina svih parcela iznosi 17235 m².

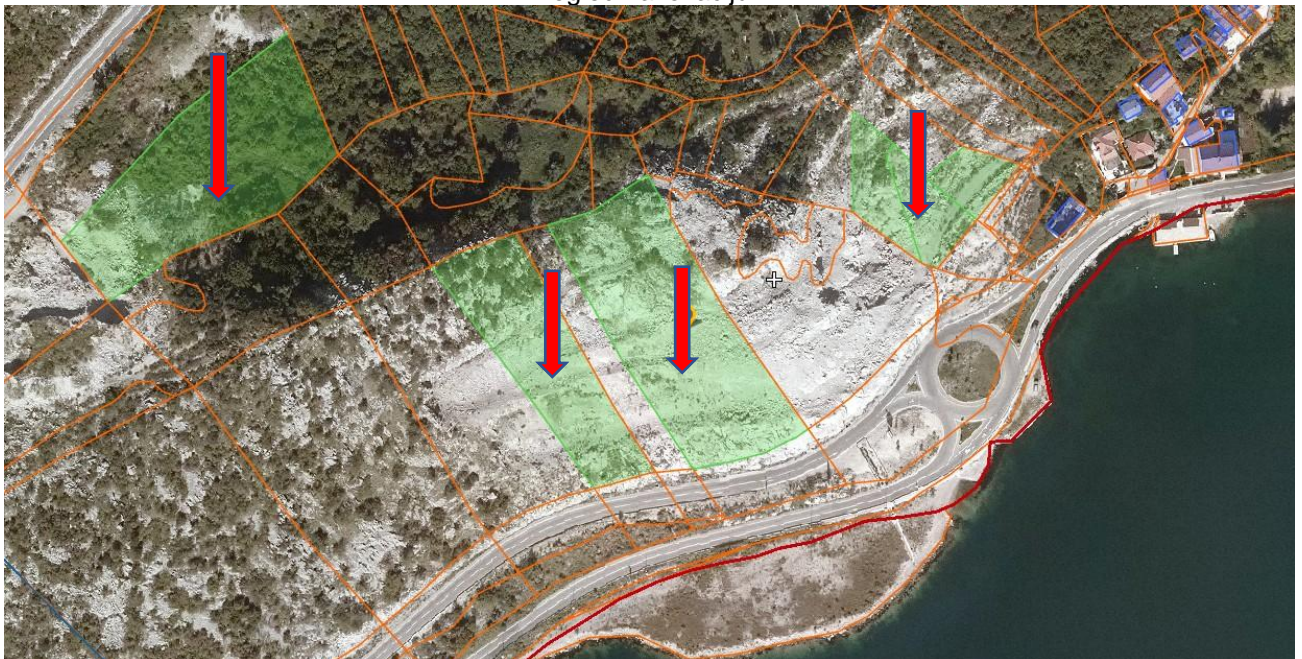


Šira lokacija





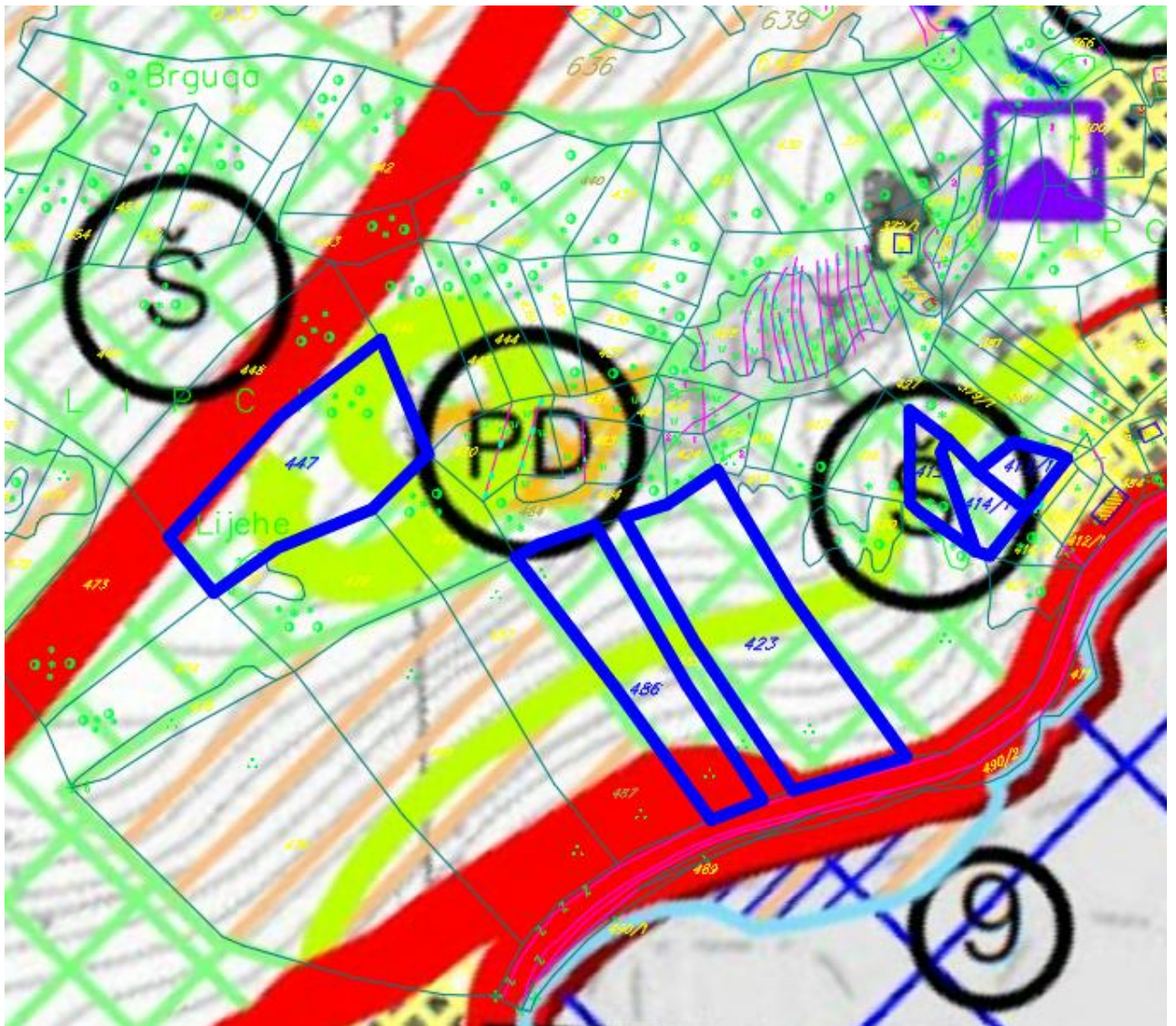
Pogled na lokaciju



Prikaz lokacije sa Geoportala

Katastarske parcele koje su predmet analize su nalaze u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana »Kotor«, Opština Kotor, kao i u zahvatu Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore.

PUP-om Kotora parcele su planirana kao površine za šume.



Izvod iz planskog dokumenta Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor-prilog-Namjena površina



Granica predmetnih katastarskih parcela


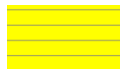
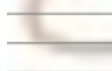


Šumske površine

Prostornim planom posebne namjene za obalno područje Crne Gore sve parcele se nalaze u pojasu između granice morskog dobra i odmaka do 1000 m od mora. Predmetne parcele se nalaze na površini koja je prvenstveno planirana za sanaciju. Izuzev kp 447, sve ostale parcele se nalaze na površini naselja. Ovim planskim dokumentom su date samo opšte smjernice kao osnov za izradu planova nižeg reda.



Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina

-  Granica predmetnih katastarskih parcela
-  Površine za sanaciju u okviru naselja
-  Površine za sanaciju



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

Izvod iz tekstualnog dijela planskog dokumenta PPPN za Obalno područje Crne Gore:

OPŠTA PRAVILA ZA IZDVOJENE DJELOVE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

- *U izdvojenim djelovima građevinskih područja naselja je veći udio neizgrađenih i neopremljenih površina u odnosu na urbana naselja. U ovim područjima postoje rezerve za gradnju koje treba u narednom periodu koristiti i planski riješiti kroz detaljnu plansku dokumentaciju koja je obavezna (generalna ili detaljna razrada).*
- *Za izdvojene dijelove GP naselja neophodan uslov je saobraćajna infrastruktura i mogućnost priključka na kanalizacioni sistem, posebno u pojasu 1 km od obale.*
- *U detaljnoj planskoj dokumentaciji definisati obaveze za urbano i arhitektonsko oblikovanje.*
- *Moguća je manja izmjena granica zona pri detaljnijoj razradi na katastarskim podlogama, uz poštovanje kriterijuma ranjivosti.*
- *Nove smještajne objekte graditi na predjelima manje prirodne i predione vrijednosti (poštovati predviđene režime korišćenja prostora).*

S obzirom na to da postoji neusaglašenost u pogledu namjene površina između planskih dokumenta, potrebno je tražiti Urbanističko-tehničke uslove od nadležne službe kako bi se utvrdilo da li je na predmetnim parcelama planirana izgradnja.