



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA KATASTARSKIH PARCELA 117, 118 I 861,
KO ŠIŠIĆI, U ZAHVATU
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA „KOTOR“
OPŠTINA KOTOR**

**Obradivač:
RZUP AD Podgorica**

Oktobar, 2025.

Opština: Kotor

KO: Šišići

Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 346

Katastarska(e) parcela(e): 117, 118 i 861

Katastarske parcele 117, 118 i 861, koje su predmet ove analize se nalazi u KO Šišići, Opština Kotor. Katastarske parcele 117 i 118 su udaljene od magistralnog puta Kotor- Budva cca 4,5 km. Parcele nemaju direktnu vezu sa pristupnim putem već su od njega udaljene približno 200 m.

Katastarska parcela 861 je od magistralnog puta Kotor- Budva udaljena cca 1,5 km. Po listu nepokretnosti površina parcele 117 iznosi 1223 m², površina parcele 118 je 3025 m² i površin parcele 861 iznosi 2145 m².

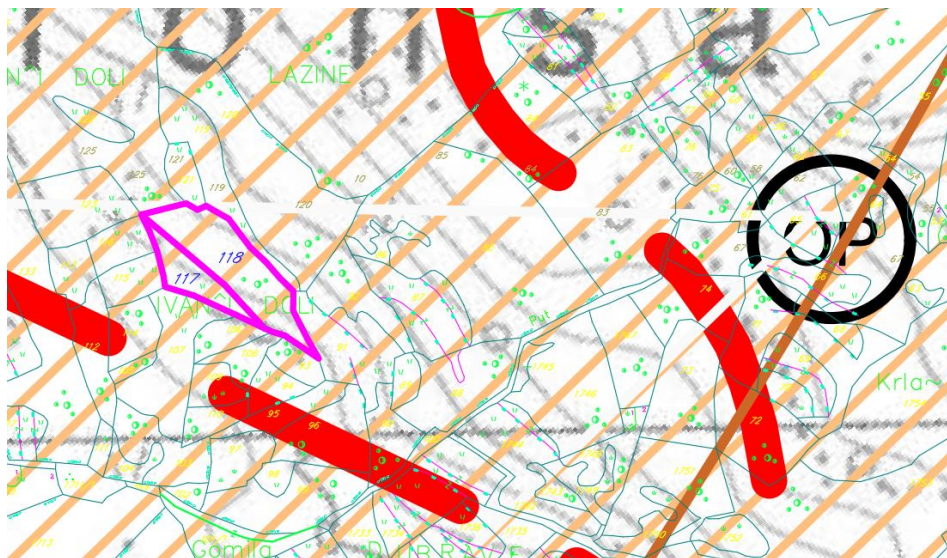


Šira lokacija



Prikaz lokacije sa Geoportala

Predmetne katastarske parcele se nalaze u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana »Kotor«, Opština Kotor.



Izvod iz planskog dokumenta-prilog-Namjena površina



Granica katastarskih parcela



OSTALE PRIRODNE POVRŠINE



DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE



ŠUME

Katastarske parcele 117 i 118 se po planskom dokumentu nalaze na površinama koje su planirane kao „**ostale prirodne površine**“. Ukoliko su parcele veće od 3000 m² 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 3000m2, 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 861 se po planskom dokumentu nalazi na površinama koje su planirane dijelom kao „**druge poljoprivredne površine**“, a većim dijelom kao „**šume**“.

Ostale poljoprivredne površine (drugo poljoprivredno zemljište) su područja sa manjim potencijalom za razvoj poljoprivrede ili izvjesnim prirodnim ograničenjima.

Na drugom poljoprivrednom zemljištu se mogu planirati objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem.

Izgradnja na ovom poljoprivrednom zemljištu je moguća za stambene potrebe i potrebe poljoprivrednog gazdinstva.

Šumske površine

Na ovim površinama dopušteni su objekti koji su u funkciji gazdovanja šumama, tj. djelatnosti čijom se realizacijom obezbjeđuje održavanje i unapređivanje postojećeg šumskog fonda (uzgoj, zaštita, uređivanje i korišćenje šuma, izgradnja i održavanje šumskih saobraćajnica) i unapređivanje svih ostalih funkcija šuma. Moguće je graditi i planinarske i lovačke domove – kuće, a koje su u funkciji gazdovanja šumama, divljači i lovstva, zaštite prirode ili objekte od javnog interesa u skladu sa uslovima definisanih posebnim propisom /Zakonom o šumama/. Na šumskom zemljištu ne može se proširivati građevinsko područje niti određivati druga namjena.