



Broj: 06-333/25-6290/11

Podgorica, 26.12.2025. godine

OPŠTINA KOTOR
Sekretarijat za imovinsko pravne poslove

KOTOR

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj: 06-333/25-6290/11 od 26.12.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta/ata namjene industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čini kat. parcela br. 80/16 KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), opština Kotor.

MINISTAR
Slaven Radunović



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Odobrila

Nevena Jovović, v.d. generalne direktorice
Direktorata za planiranje prostora

Verifikovala

Maja Mrdak, načelnica Direkcije za
pripremu urbanističko tehničkih uslova za Geoportal
i izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Obradila

Tijana Savić femić

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

Broj: 06-333/25-6290/11
Podgorica, 26.12.2025. godine



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Sekretarijata za imovinsko pravne poslove Opštine Kotor, izdaje:

1. **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**
za izradu tehničke dokumentacije

2. za izgradnju objekata namjene industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čini kat. parcela br. 80/16 KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), opština Kotor.

3. **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** Sekretarijat za imovinsko pravno poslove Opštine Kotor

4. **POSTOJEĆE STANJE**
Prema listu nepokretnosti 1, na kat.parceli br. 80/16 su evidentirane šume 3. klase, površine 4.260 m², KO Privredna zona, opština Kotor.

5. **PLANIRANO STANJE**

5.1. **Namjena parcele odnosno lokacije**

Namjena predmetne lokacije po PUP-u je industrija i proizvodnja (IP) u odmaku od 1000 + m, van cezure.

Površine za industriju i proizvodnju

Površine za industriju i proizvodnju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju privrede, koja nije dozvoljena u drugim područjima.

Na ovim površinama mogu se planirati:

- 1) privredni objekti, proizvodno zanatstvo, skladišta, stovarišta, robno-distributivni centri;
- 2) servisne zone;
- 3) slobodne zone, bescarinske zone i skladišta;
- 4) objekti i mreže infrastrukture;
- 5) komunalno - servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava;
- 6) stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice)
- 7) objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti;
- 8) smještajni i zdravstveni objekti, dječiji vrtići i rekreativne površine za njihove potrebe;
- 9) parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

Ovim planom industrija i proizvodnja planirana je van naselja i može se planirati na prostorima manje prirodne i ambijentalne vrijednosti, odnosno u skladu sa smjernicama ovog Plana, na način da površine lokacije moraju da budu uređeni ili prirodno ozelenjeni.

5.2. **Pravila parcelacije**

Lokaciju čini kat. parcela br. 80/16 KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), opština Kotor, površine 4.260 m².

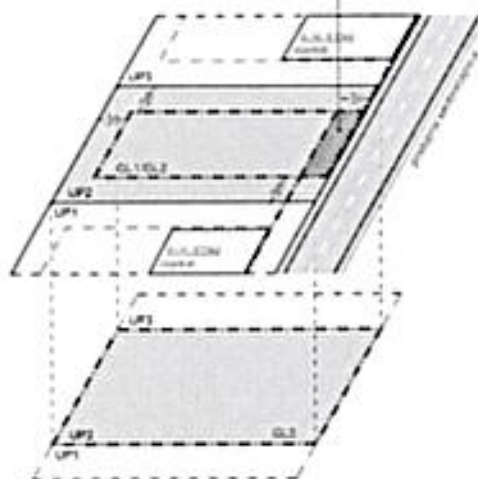
Predmetna lokacija je u odmaku od 1000 + m, van cezure.

Urbanistički parametri za namjenu industrija i poslovanje su:

- indeks zauzetosti: 0,5
- indeks izgrađenosti: 1,2

	<p>Spratnost objekta je max 12m.</p> <p>Vertikalni gabariti 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 suterena. 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 suterena 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.</p> <p>Visina etaže Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi: - 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 poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m; - za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.</p> <p>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 njene maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetažama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.</p> <p>Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.</p> <p>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.53/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu, ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.</p>
5.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Građevinska linija 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 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.</p>

PREDNJA građevinska linija je definirana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Podzemna građevinska linija (Gl 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove 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.

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

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

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;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- 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 jezgrama, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću

	<p>pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje;</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 44/18, 43/19); - Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18). <p>Procedure izrade tehničko - investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi.</p> <p>Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
6.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Seizmičke i seizmotektonske karakteristike</p> <p>Na osnovu broja i intenziteta zemljotresa u široj zoni opštine Kotor kao i ukupne seizmičnosti šireg regiona, može se zaključiti da se obuhvat PUP-a Kotora nalazi u zoni vrlo intenzivne seizmičke aktivnosti, koja je dominantno vezana za bliska žarišta sa visokim seizmogenim potencijalom, kao što su zone Herceg-Novog, Budva-Brajići, Bar i Ulcinj. Takođe napomijemo da se veliki zemljotres dogodio 1979.god. sa magnitudom 7.0 jedinica Rihterove skale koji je izazvao katastrofalna razaranja sa intenzitetom od IX stepeni Merkalijeve skale na cijelom Crnogorskom primorju, na dužini od preko 100 km. Evidentan je negativan uticaj ovog zemljotresa na razvoj opštine do današnjeg dana.</p> <p>Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale 1. 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).</p> <p>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 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).</p> <p>U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG”, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23). <p>Pravilnici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ”, br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ”, br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ”, br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ”, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71).

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektom zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Mjere zaštite na radu

Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili rušenja objekta potrebno je izraditi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18).

Klima i reljef

Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. To je umjereno topla kišna klima sa vrelim ljetima i izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura vazduha najhladnijeg mjeseca u Kotoru je veća od -3°C, a manja od 18°C. Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C. Srednja godišnja temperatura vazduha je u arealu od oko 14°C, minimalna ≈5,7°C, maksimalna 27,3°C, a srednja statistička 15,6°C.

Prosječan broj tropskih dana sa temperaturom $T_{max} \geq 30^\circ\text{C}$ je 16 u avgustu, a 42 u toku godine. Prosječan broj dana sa mrazom sa temperaturom $T_{min} < 0^\circ\text{C}$ je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost $t > 8/10$) je u decembru 12, a najmanji u julu 1. U julu je najveći broj vedrih dana (srednja dnevna oblačnost $< 2/10$) 18, a najmanji u februaru i decembru 1.

Prema srednjoj godišnjoj oblačnosti Kotor pripada arealu od 55%. Prema srednjoj maksimalnoj visini sniježnog pokrivača okolina Kotora je od 0 u niziji pa do 120 dana na visokim planinama. Snijeg i sniježni pokrivač na području Kotora je rijetka pojava.

Prema srednjoj godišnjoj dužini sijanja sunca Kotor pripada arealu od 1800 h/godišnje. Iako je obdanica najduža u junu mjesecu (prosječna dužina dana je 15,2 sati) ukupan broj sati sijanja sunca je najveći u julu, prosječno 292h, odnosno prosječno 10,9h/dnevno. Izraženo u relativnim vrijednostima u julu 73% dužine dana je sunčano. Najmanja dužina trajanja osunčavanja je u decembru od prosječno 35% dužine dana, odnosno prosječno 3,2 h/dnevno. Srednja relativna vlažnost vazduha u okolini Kotora je 80%.

Brzine vjetra u Bokokotorskom zalivu su najzastupljenije od 1 do 3 m/s, a uzultantni vjetar je sjeveroistočni. U zavisnosti od distribucije vazdušnog pritiska, koji je niži u toku ljetnjeg perioda, a znatno viši u zimskom periodu, na ovom području se javlja nekoliko vrsta vjetrova. Bura je hladan i suv sjeverni vjetar koji duva u zimskom periodu iz pravca sjeveroistoka. Jugo – je vlažan vjetar, duva u toku hladnijeg dijela godine iz pravca jugoistoka. Od svih ostalih vjetrova, može se izdvojiti sjeverozapadni vjetar. U toplijem dijelu godine javlja se, za ovo područje veoma karakterističan vjetar – maestral koji duva na kopno iz pravca zapad – jugozapad.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Zaštita vazduha

Analizom postojećeg stanja segmenata životne sredine ustanovljeno je da lokalno zagađenje u najvećoj mjeri potiče od saobraćaja. On je najdinamičniji u ljetnjoj sezoni i nepovoljni efekti se mogu osjetiti na malom prostoru uz frekventne saobraćajnice i u gradskim jezgrima. Ipak je prisustvo zagađivača ispod zakonom propisanih normi, odnosno vazduh u Kotoru je dobrog kvaliteta, sa izuzetkom kotorske Rive i to samo u špicu turističke sezone. Kako bi se kontinuirano pratila slika stanja i kvaliteta vazduha na području opštine potrebno je uspostaviti sistem mjernih stanica za praćenje kvaliteta vazduha, kao i bazu podatka o praćenju kvaliteta i to kao dio integrisanog sistema praćenja stanja i kvaliteta svih segmenata životne sredine.

Zaštita i unapređenje zemljišta

Na području opštine Kotor, Ministarstvo za zaštitu životne sredine je sprovelo program ispitivanja štetnih materija na lokacijama koje su najviše izložene zagađivanju. Analizirano je zemljište na 10 lokacija, čiji rezultati pokazuju da je zagađenost zemljišta u granicama dozvoljenog, izuzev prostora pored manjih komunalnih deponija i u blizini najprometnijih saobraćajnica.

- Planom su predviđena rješenja kojim je sprečeno zauzimanje plodnih zemljišta za širenje gradskih naselja, izgradnju stambenih i turističkih kompleksa;
- Planom su predviđena rješenja kojim je se ograničava zauzimanje i uništavanje plodnih zemljišta majdanima kamena i sl.;
- Predviđene su mjere za sprečavanje vodne erozije zemljišta na velikim prostorima, a naročito na području gdje je visok nivo padavina, veliki nagibi i erodibilna podloga.

Zaštita voda

U većem dijelu godine (8-9 mjeseci) lokalna izvorišta na području Opštine su dovoljne izdašnosti i dobrog kvaliteta vode za piće. Međutim, stanje infrastrukturnih objekata i uređaja za vodosnabdijevanje, koji su najvećim dijelom izgrađeni prije 30-40 godina, je, uglavnom, nezadovoljavajuće, što prouzrokuje gubitak velikih količina vode u sistemima.

Pored toga, u Kotoru, već nekoliko decenija, postoji prirodni fenomen, povlačenja izvorišta Škurda, što prouzrokuje ulivanje morske vode u sistem za vodosnabdijevanje.

Ova pojava je u zimskom periodu kratkotrajna, ali je posebno izražena u ljetnjem periodu, naročito kod dužih sušnih perioda, kada prouzrokuje velike probleme stanovništvu i ukupnoj komunalnoj infrastrukturi. Priključivanjem kotorskog vodovodnog sistema na izgrađeni sistem Regionalnog vodovoda za crnogorsko primorje, avgusta 2010. godine, stvoreni su uslovi za obezbjeđenje nedostajućih količina vode dobrog kvaliteta, u kritičnom ljetnjem periodu.

U cilju osiguranja kvalitetne i sanitarno ispravne vode za piće, na svim lokalnim izvorištima ugrađena je adekvatna oprema za kontrolisano hlorisanje, a formirane su i sanitarne zone, što će uz planiranu obnovu i sanaciju sistema vodosnabdijevanja, omogućiti lokalnom stanovništvu, posjetiocima i turistima redovno snabdjevanje vodom dobrog kvaliteta.

Zaštita od buke

Ispitivanja zagađenja bukom u Crnoj Gori vrše se u kontinuitetu od 2004. godine, ali u Informaciji o stanju životne sredine nema podataka o zagađenju bukom na konkretnim lokacijama u opštini Kotor. Međutim, evidentno je, tokom ljetnje sezone u posljednjih nekoliko godina, da je nivo buke ispred ugostiteljskih objekata i na plažama, u skoro svim primorskim opštinama, prelazio maksimalno dozvoljene granice.

Zaštita i očuvanje kvaliteta mora

Posebno osjetljiv segment životne sredine na teritoriji opštine Kotor je kvalitet mora. Kako se, cijeneći samu konfiguraciju terena opštine, sav intenzitet urbanizacije i privrednih aktivnosti koncentrisao u uskoj priobalnoj zoni, time je i more recipijent svih dešavanja, a posebno zagađenja. U nastavku su date mjere zaštite i očuvanja kvaliteta mora. Imajući u vidu faktore ranjivosti morskog akvatorija i kriterijume održivog urbanog razvoja, planiranim rješenjima se smanjuje pritisak na obalno područje i morski akvatorijum i uvode rješenja koja će na dalji rok doprinijeti očuvanju kvaliteta mora. U tom smislu predviđena su odgovarajuća rješenja u domenu namjene površina, izgradnje, saobraćaja, i infrastrukturne opremljenosti.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18), Zakona

	<p>o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 040/11, 059/11 i 052/16), Zakona za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19), Zakona o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07," Službeni list CG" br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18), Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11, 01/14 i 02/18) i Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-2910/2 od 12.07.2024. godine.</p>
8.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>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.</p> <p>Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trгови 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.). <p>Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.</p> <p>Zelenilo oko administrativnih objekata (kulturni centri, objekti banke, pošte i drugi javni objekti) i poslovnih objekata (trgovački centari, poslovni centri i dr.) najčešće su široko dostupni objekti i uglavnom od javnog interesa. Poželjno je da se poštuju osnovna pravila uređenja javnih površina. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti poslovni karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela.</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:</p> <p>Mjere V - privredno-uslužna zona</p> <ul style="list-style-type: none"> - Očuvati kao trajno neizgradive komplekse zelenila i poljoprivrednih polja duž magistralnog puta na dijelu od Radanovića ka Lastvi Grbaljskoj - Za privredno-uslužnu zonu duž magistralnog puta izraditi plan vizuelne sanacije i pejzažnog uređenja - U okviru planski formirane i izgrađene privredne zone u Grbaljskom polju, moguća je izgradnja novih objekata proglašavanjem već izgrađenog tkiva uz obavezno uređenje zelenih površina unutar i između objekata. <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
10.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p>

	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 04/23) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).
11.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
12.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	Lokacija se nalazi u zoni 1 – područje zabranjene/strogo ograničene gradnje (neophodna saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na tehničku dokumentaciju)
13.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
14.	MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
15.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu 7b1 „Planirana elektroenergetska mreža“.
15.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća. Prema grafičkom prilogu 7b2 „Planirana hidrotehnička mreža“.
15.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Pristup lokaciji je obezbijeđen preko kat.parcela na kojima je nosilac prava korišćenja Opština Kotor. Prema grafičkom prilogu 7b4 „Planirana saobraćajna mreža“
15.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: - Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24); - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14); - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15); - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) i - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15).

	<p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu 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. <p>Prema grafičkom prilogu 7b3 „Planirana telekomunikaciona infrastruktura“.</p>
16.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Geološka građa Područje Opštine Kotor odlikuje se veoma složenom geološkom građom i tektonskim sklopom. Zaliv Boke Kotorske je reljefno najsloženiji dio crnogorskog primorja. Smatra se da je složeni oblik zaliva nastao najverovatnije denudacijom i fluvijalnom erozijom na flišu u doba miocena i pliocena. Strme obale zaliva izgrađene su od krečnjaka, dok su blago nagnute obale (Škaljari, Risan, Morinj, kao i Grbaljsko i Mrčevo polje) izgrađene od fliša. Generalno gledano, u građi tla učestvuju karbonatni sedimenti gornje krede (mastriht) i foraminiferski krečnjaci gornjeg eocena, flišni sedimenti srednjeg i gornjeg eocena i sedimenti srednjeg miocena.</p> <p>Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave Ovi procesi se aktiviraju kao posljedice djelovanja egzogenih procesa u različitim litostratigrafskim i strukturnim jedinicama. Na ovom području je uočen čitav niz takvih procesa koji dovode do promjena na površini i pod površinom terena. Uzročnici su različite egzogene sile, a u prvom redu, površinska i podzemna voda. Ti procesi su: krunjenje, odronjavanje, spiranje, stvaranje jaruga i vododerina, klizanje i likvifikacija. Erozijski je egzodinamički proces koji predstavlja mehaničko razaranje i hemijsko otapanje razorenog materijala sa površine ili u plićem podzemlju. Erozijski se dijeli na regionalnu ili pluvijalnu, riječnu ili fluvijalnu, morskou eroziju, glacijalnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom. Generalno gledano, na teritoriji opštine su definisane zone umjerene i jake erozije, kao i zone plavljenja. Zone umjerene erozije zastupljene su u planinskom zaleđu: u području Krivošija i Ledenica i Gornjeg Grblja, a zone jake erozije u brdskom zaljeđu Risna i Morinja i u manjem obimu u brdskom pojasu Grbaljskog polja. Ovdje se uglavnom radi o fluvijalnoj i eolskoj eroziji. Područje podložno plavljenju je jedina veća ravnica opštine – Grbaljsko i Mrčevo polje, koja je ujedno ispresjecana brojnim povremenim i stalnim vodotokovima.</p> <p>Hidrološke karakteristike Hidrogeološke karakteristike terena uslovljene su relativno složenom geološkom građom i tektonskim odnosima u terenima opštine Kotor. Generalno, dominantno obilježje ovog terena je izostanak velikih površinskih tokova. Rezultat je to značajne rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na području opštine Kotor. To su tereni gdje padavine direktno poniru u podzemlje, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Smjer toka podzemne vode u ovim sedimentima uslovljen je odnosom vodopropusnih karbonatnih stijena, te vodonepropusnih klastičnih stijena-prije svega flišnih sedimenata, kao i uticajem mora kao erozionog bazisa. Na teritoriji Kotora iz kraških izdani (akrifera) dreniraju se najveće količine kraških voda Crnogorskog primorja. To je rezultat, kao što je već navedeno, velikih padavina u prostranim slivovima, kao i razvijeni sistem kraških pukotina i kaverni u karbonatnim stijenama. Pri tome treba navesti da se slivovi značajnih hidrogeoloških pojava na teritoriji opštine Kotor nalaze dobrim dijelom i na teritorijama drugih opština (Cetinje, Nikšić..).</p> <p>Do sada izvedena opsežna geološka i hidrogeološka istraživanja rezultirala su saznanjima o kretanju podzemni voda u ovom području. Takođe je utvrđeno da u sušnom period godinu, pri niskim pjezometarskim pritiscima u vodonosniku morska</p>

voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje boćatna (zaslanjena).

Na području Budvansko-barske zone javlja se niz povremenih i stalnih izvora na kontaktima propusnih i nepropusnih stijena u priobalnom području. Karakteristika Kotorskog i Risanskog zaliva su podvodni izvori („vrulje“), od kojih su najznačajniji Sopot kod Risna i Gurdić kod zidina Starog Kotora. Uz njih od značajnih hidrogeoloških pojava treba napomenuti vrela: Škurde u Kotoru, Ljute kod Orahovca, Risansku spilju i Morinjske izvore.

Površinske vode

Crnogorsko primorje generalno, pa i prostor opštine Kotor, reljefno predstavlja uzan prostor siromašan površinskim vodama – tekućim i stajaćim. Osnovni razlog nedostatka većih vodotoka je značajna rasprostranjenosti izrazito karstifikovanih karbonatnih sedimenata na ovom području. To su tereni gdje padavine direktno poniru u geološki medij, pa i pored velikih padavina na širem prostoru opštine Kotor nema markatnih vodotoka. Riječna mreža je prilagođena konfiguraciji terena, kao i režimu padavina. Tokovi su kratki i po pravilu bujični, sa većim vodama tokom kišne sezone, a sa deficitom vode u ljetnoj sezoni. Uglavnom, sva riječna korita u toku ljeta presuše. Kvantitativnih praćenje promjena režima površinskih tokova u području Crnogorskog primorja ima veoma malo, a na prostoru Kotora ih praktično nije ni bilo. Najznačajniji tokovi su Škurda kod Kotora i Spila kod Risna. Osim ovih tokova javlja se relativno veliki broj bujičnih vodotoka na teritoriji opštine, što kao posljedicu ima ugroženost okoline od plavljenja i erozije. Neki od ovih tokova su regulisani, uglavnom u dijelu koji prolazi kroz urbano tkivo (donji tok).

Vodotoci koji mogu biti uzrok poplava

Područje Kotora može biti ugroženo od bujičnih tokova, od kojih su neki relativno kratki i ulivaju se neposredno u more, a plave relativno uzane doline. Pored toga ovo područje je ugroženo i od podzemnih voda koje, pogotovo pod usporom plime ugrožavaju teren i do kote 7 mnm. Često, tokom obilnih padavina, u samom Kotoru, dolazi do plavljenja. Kotorska Riva, Trg od oružja, Gurdić, kao i još par lokacija u Starom gradu, poplavljene su kao posljedica obilnih padavina, naglog porasta količina ističućih podzemnih voda na potezu Gurdić-Škurda, kao i podizanja nivoa mora. Ova vrsta specifičnih poplava može biti izražen problem u budućnosti, uslijed predviđeneih scenarija klimatskih promjena. Zbog specifičnih uslova ove urbane sredine, nema tehničkih mogućnosti da se problem riješi sprječavanjem dotoka voda, već se mora tražiti način da se vode brže odvede sa površina koje plave.

Bujični kanali

U Kotorskoj opštini ima dosta bujičnih kanala koji moraju biti kontinuirano i kvalitetno održavani i zaštićeni. Možemo ih podijeliti na one iznad magistralnog puta i na bujične potoke ispod magistralnog puta.

Pedološke karakteristike

Kao posljedica vrlo složenog geološkog sastava, litološke osnove, klime i reljefa, u priobalnom pojasu i njegovom planinskom zaljeđu formiralo se nekoliko tipova zemljišta, među kojima dominiraju: rendzine, antropogena tla, crvenice, smeđa tla na vapnencu i flišu, crnice i antropogena tla.

Brdsko-planinsko područje izgrađeno je od karstificiranih vapnenaca i dolomita. Ogoljeno je u geološkoj prošlosti uslijed otapanja debelih naslaga leda. Na taj način nastale bujice ispirale su i odnosile stari zemljišni pokrivač, koji je ostao sačuvan samo u pukotinama, džepovima i udubljenjima. Novije ogoljavanje kraškom erozijom takođe je uticalo na zemljišni pokrivač, koji je nestao poniranjem, a djelimično se zadržao u pećinama.



Pogodnost za urbanizaciju

Karta pogodnosti terena za urbanizaciju predstavlja završni dokument elaborata seizmičke reonizacije. Glavni kriterijumi za formiranje stepena pogodnosti zone za urbanizaciju bili su:

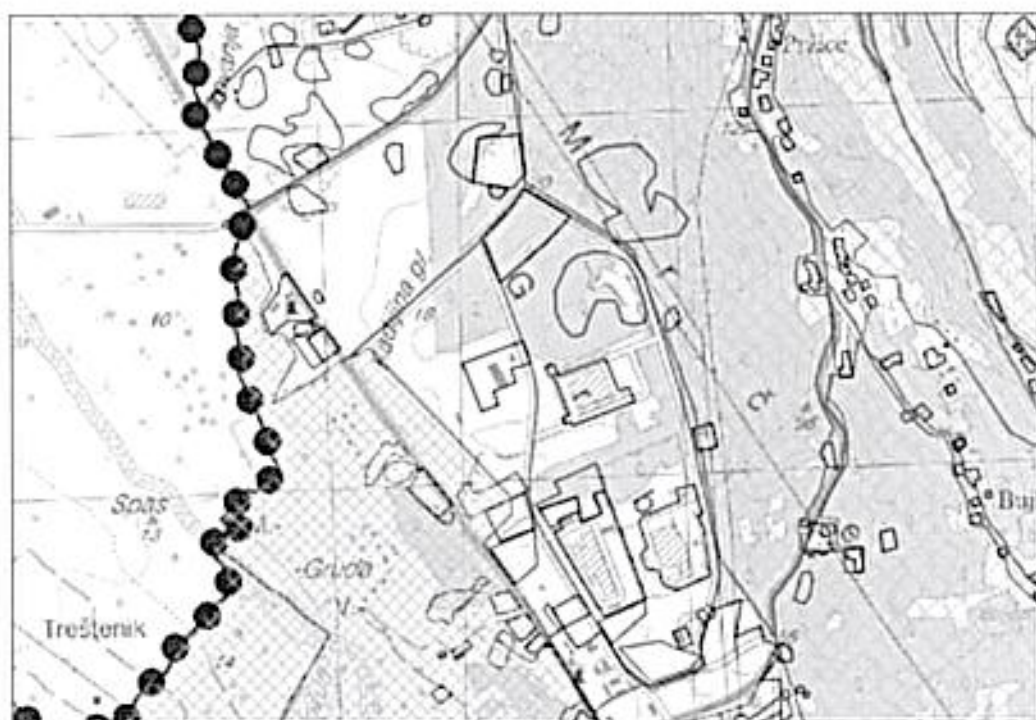
- Nagib terena;
- Dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode;
- Stabilnost terena;
- Nosivost terena;
- Seizmičnost.

	<p>Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 										
17.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA										
	/										
18.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE										
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>kat.parcela br. 80/16 KO Privredna zona</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m²)</td> <td>4.260 m²</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>Maksimalna visinska kota objekta</td> <td>max 12m</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	kat.parcela br. 80/16 KO Privredna zona	Površina urbanističke parcele (m ²)	4.260 m ²	Maksimalni indeks zauzetosti	0,5	Maksimalni indeks izgrađenosti	1,2	Maksimalna visinska kota objekta	max 12m
Oznaka urbanističke parcele	kat.parcela br. 80/16 KO Privredna zona										
Površina urbanističke parcele (m ²)	4.260 m ²										
Maksimalni indeks zauzetosti	0,5										
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,2										
Maksimalna visinska kota objekta	max 12m										
	<p>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</p> <p>Kod svih novoplaniranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fakulteti (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm); ➤ Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); ➤ Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm); ➤ Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm); ➤ Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm); <p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom)</p>										
	<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p> <p>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.</p> <p>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.</p>										

	<p>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.</p>
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnost</p>
	<p>Energetska efikasnost 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.</p> <p>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. Energetski efikasnija privreda ima pozitivan uticaj na ekonomski rast i otvaranje novih radnih mesta. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.</p> <p>Obnovljivi izvori energije 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. Cjelokupno Crnogorsko primorje a samim tim i prostor opštine Kotor spada u red područja sa vrlo povoljnim parametrima sunčevog zračenja sa prosječnom godišnjom insolacijom od 1350 kWh/kWp.</p> <p>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 osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.</p> <p>Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora; - Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije. <p>Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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.

<p>-Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima</p> <p>-Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;</p> <p>-Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;</p> <p>-Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.</p> <p>-Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema</p> <p>-Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikoroziivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta</p> <p>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 prihvat svjetla.</p> <p>Fotonaponski sistemi</p> <p>Primjena fotonaponskih sistema omogućava racionalno korišćenje neiscrpnog resursa - Sunčeve energije. Fotonaponske sisteme je potrebno dimenzionisati u skladu sa prostornim mogućnostima kao i energetske potrebama objekta na čijem krovu se vrši instalacija. U svim slučajevima, potrebno je razmotriti ekonomsku i funkcionalnu opravdanost korišćenja sistema za skladištenje energije. U slučaju montaže fotonaponskog sistema na zemlji a sve u skladu sa odredbama Zakonom o energetici, neophodno je voditi računa da zemljište ima slabu upotrebnu vrijednost - neobrađivo zemljište, kosi tereni, mjesta odlaganja šljake ili nekog drugog otpada, močvare što je u skladu sa principima održivog razvoja.</p> <p>Savremene tehnologije - Solarni krovovi</p> <p>Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je 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.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
<p>Dostavljeno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - podnosiocu zahjteva - Direkciji za inspekcijski nadzor - u spise predmeta - a/a 	
<p>OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Tijana Savić Femić </p>
<p>DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavičević</p> 	
<p>Prilozi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grafički prilozi iz planskog dokumenta; - akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: UP/I-05-566/2025-3 od 28.07.2025.g.; - akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj: 03/1-348/25-1655/2 od 01.07.2025. godine; - list nepokretnosti i kopija plana dostavljeni od Uprave za nekretnine – područna jedinica Kotor; - akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Kotor broj 2363 od 23.06.2025. godine; - akt Uprave za saobraćaj broj: 04-6240/2 od 20.06.2025. godine; - akt Sekeretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj: 1606-341/25-1819-2 od 20.06.2025. godine, i broj: 1604-319/25-1820 od 13.06.2025. godine; - akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-1969/2 od 12.06.2025. godine; - akt Uprave za vode broj: UPI 02-319/25-116/2 od 17.06.2025. godine. 	

IZVOD IZ PUP-A



LEGENDA

- ORŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- ▨ POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- ▧ OSTALE PRIPADNE POVRŠINE
- ▩ ŠUME
- ▤ POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- ▥ POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RJEKE I BUJIČNI TOKOM

KULTURNA DOBRA

- STARI GRAD
- CIVILNA ARHITEKTURA
- SAKRALNA ARHITEKTURA
- FORTIFIKACIONA ARHITEKTURA

PRIRODNA BASTINA

- NACIONALNI PARK LOVCEN

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
- LOKALNI PUT



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR





 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO GORNJEG NAZIVA I TURIZMA CRNE GORE
Urednik: dr. sc. Miroslav Stanić 2022. No. 52/19. Datum: 14. 11. 2022. Dr. Zorica Milićević	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
URBANIZAM	
M.Š. POSREDOVANJE NEKRETNIM PLOŠTAMA	Urednik: dr. sc. Miroslav Stanić Datum: 14. 11. 2022. No. 52/19. 14. 11. 2022. Šifra: 1:25000 Grafički list: 06a



PLAN PREDJELA

- Područja karaktera predjela
- Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli
- Izuzetno vrijedni predjeli - kulturni pejzaž
- Izuzetno vrijedni agrikulturni predjeli
- Urbano zelenilo
- Sportsko rekreativne površine
- Tačke i potezi značajni za panoramske vrijednosti predjela
- Zeleni koridori (uz saobraćajne pravce, Lungo mare)
- Vizuelne ose

SANACIJA

- Oštećeno tlo erozijom - biološka rekultivacija
- Oštećeni prirodni i kulturni pejzaž

- CEZURA FLEKSIBILNO
- CEZURA STROGO

OPŠTA NAMJENA PROSTORA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVATA PUP-a

- GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- 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 SPOMENKA KULTURE
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
- POVRŠINE KOPNENIH VODA - RJEKE I BUJČNI TOKOVI
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADISTENJE
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE ENERGETIČNIH I NEFOSILNIH POL.



- Zaštićena područja**
- 1) Gastojna lovoru i oleandra iznad vrela Šopot kod Ržna
 - 2) Prirodni rezervat kraških vrela rijeke Škurde i male Škurde

Potencijalna zaštićena prirodna područja


Park prirode:
I Orjen,
II Vrmac

Spomenici prirode:
III Morinjski zaliv;
IV Šume kestena i lovoru (Lauro-Castanetum satvae) na Kostanjici
V Šume kestena i lovoru (Lauro-Castanetum satvae) na Stolivu;
VI Kanjon rijeke Ljute.


Zaštićeno područje u moru:
VII Zona od Rta Trašte do Platamuna

POTENCIJALNA ZAŠTIĆENA PRIRODNA PODRUČJA









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

PREKOGRANIČNA 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 LOVČEN

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

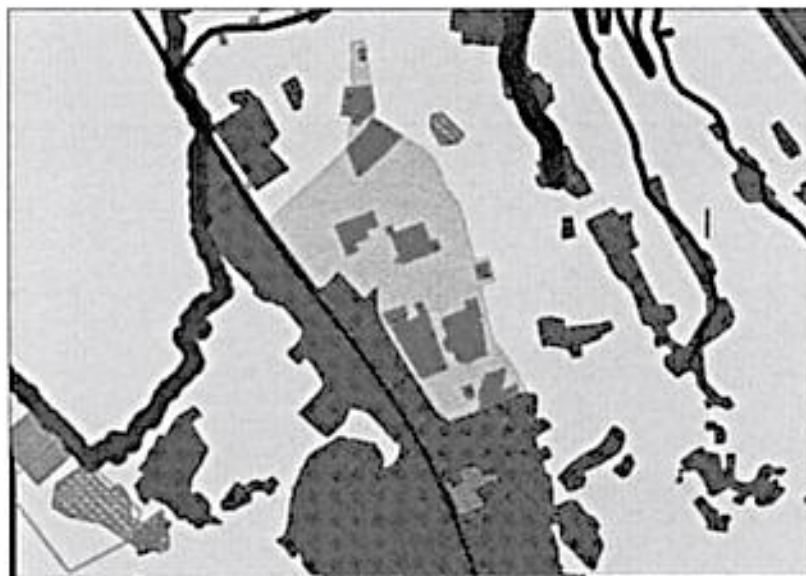


PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR












<p>Natpis:  VLADA CRNE GORE</p>	<p>Ured: MINISTARSTVO ODŽIVNOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE Bulevar Oslobođenja broj 26, 81000 Podgorica, Crna Gora</p>
<p>Kupio odobrenje izrade plana odgo vrmi planer: „SL.CO“ br. 82/18 Odluka broj. 07-001 ČavDotArch. Mladen Kirević</p>	<p>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</p>
<p>Dio planske dokumentacije: URBANIZAM</p>	
<p>Prilog: PLAN PREDJEJA</p>	<p>Sl. listi CO", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 07c</p>












LEGENDA

-  GRADJEVINIHO ZEMLJIŠTE
-  POLJOPRIVNE ZA TURIZAM
-  POLJOPRIVNE ZA INDUSTRIJU I PRIDRUŽENJE
-  POLJOPRIVNE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POLJOPRIVNE ZA GOSPODARSTVO
-  POLJOPRIVNE ZA OBRADU, SAKLADUJU I ENKADOTENJE OTPADA
-  POLJOPRIVNE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KONCESSIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH BLAGOVA I POLJOPRIVNE EKSPLOATATIVNIH POLJA
-  POSTOJEĆA PODIGNA STRUKTURA

MJERE - LEGENDA

-  Mjere I - Istorijski gradovi
 -  Mjere II - Istorijska naselja duž obale uključujući i izgrađenu obalu
 -  Mjere III - Djelovi naselja sa dominantnom savremenom urbanizacijom
 -  Mjere IV - Kulturno-istorijska imanja u okviru istorijskih naselja
 -  Mjere V - Prirodni obrvani pejzaž u granicama svjetske baštine
- ● ● ● **Granica Opštine Kotor**
-  **Prirodna i kulturno-istorijska područja Kotara (svjetska baština)**
-  **Zaštićena ekološka, prirodna i kulturno-istorijska područja Kotara (Biosfer zona)**



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR


























Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Uradnik: MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <small>Ulica Plovanija 18, 81001 Podgorica, Crna Gora</small>
Podloga: dodatni izrade plana odgođeni planovi, „Sl. CG“ br. 52/13 Odluka broj: 07-6001 ČavDot.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Ob. planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: Planova Kotor - mare 2016 - preko 14 planova građevinskih postrojenja	„Sl. list CG“, br. 36/2020 od 17.09.2020 Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020 Razmjera 1:25000 Broj priloga: 08b1

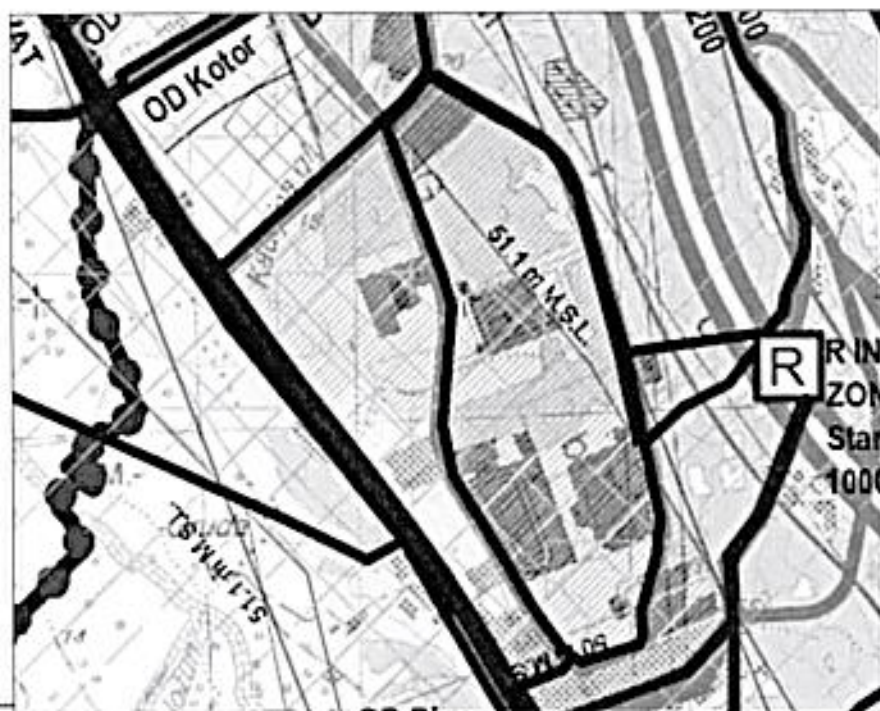




LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
 -  GRANICA OPŠTINE KOTOR
 -  GRANICA OBUHVATA PUP-a
 -  OBALNA LINIJA
 -  NAGELIJA
 -  PLOŠTINE ZA TURIZAM
 -  PLOŠTINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
 -  PLOŠTINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
 -  PLOŠTINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
 -  SPORT I REKREACIJA
 -  GOLF TERENI
 -  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
 -  PJEŠAČKE PLOŠTINE
 -  PLOŠTINA UNUTRAŠNIM MORSKIM VOZA
 -  PLOŠTINA TERITORIJALNOG MORA
 -  PLOŠTINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
 -  KONCESIONA PODRUČJA
 -  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I PLOŠTINE EKSPLOATACIONIH POLA
 -  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
- PREKOGRANIČNA SARADNJA**
-  IZMEĐU OPŠTINA
- ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**
-  AUTOPUT
 -  BRZA SAOBRAĆAONICA
 -  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAONICE
 -  MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
 -  ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
 -  REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
 -  LOKALNI PUT
 -  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAONICA
 -  EUROVELD B
 -  ŽELJEZNIČKA PRUGA
 -  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA





- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBLUVATA PUP-a
- OBLAVNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNUNJ
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENKA KULTURE
- PEŠAČKE POVRŠINE
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTRPADA
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA

PREKOGRANIČNA SARADNJA

- IZMEĐU OPŠTINA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAJNICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
- EUROVELO B

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABDEVANJE:

- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod
- Postojeći vodovod višeg reda Regionalni vodovod
- Planirani vodovod višeg reda Regionalni vodovod
- Postojeći vodovod koji se ukida
- Postojeći rezervoar
- Planirani rezervoar
- Postojeća crna stanica
- Planirana crna stanica





FEKALNA KANALIZACIJA:

- Postojeći kanalizacioni vod
- Postojeći kanalizacioni vod koji se ukida
- Planirani kanalizacioni vod
- Postojeća crna stanica
- Planirana crna stanica
- Postojeće postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda
- Planirana postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda



-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIROŠTE
-  KRUIZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETLOK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

-  1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANČENJE GRADNJE (NE OPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
-  2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANČENJIMA 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



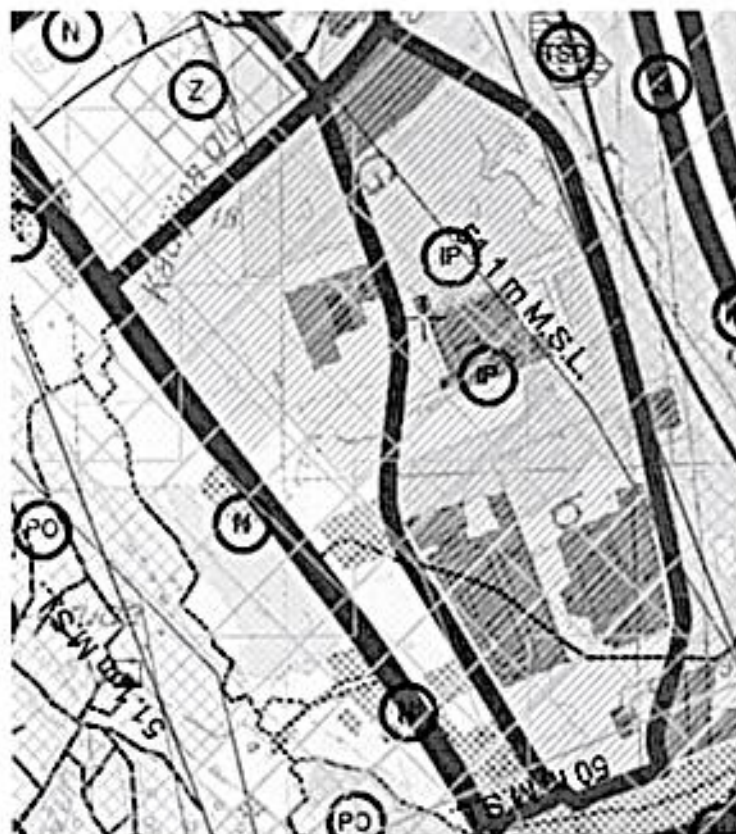
PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR








 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO DELOVNOG PRAVOVA I URBANIZACIJE CRNE GORE
<small>Urednik: dr. sc. Zvezdana Stanić Glavni inženjer: dr. sc. Zvezdana Stanić Projekat: 13.01.2012</small> OPŠTINA KOTOR	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
<small>Planirani: 13.01.2012 Datum: 13.01.2012</small> PLANIRANA VEŠTAČENSKA IZVJEŠTAČKA IZJAVA	<small>13.01.2012, 13.01.2012 Datum: 13.01.2012, 13.01.2012</small> Mjerilo: 1:25000 Simbol: 07b2






LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
-  OBALNA LINIJA
-  NASELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM / VRSTE TURISTICKIH 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
-  ZAŠTIČENA 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 - RJEKE 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 MARKULTURU

PREKOGRANIČNA 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 LOVČEN

INDIKATORI TURISTIČKIH ZONA

-  D1 ZONE UNUTAR ZAŠTIĆENIH CJELINA - UNESCO
-  D2 ZONE UNUTAR PODRUČJA OD POSEBNOG PRIRODNOG I KULTURNOG ZNAČAJA
-  D3 ZONE BEZ POSEBNE ZAŠTITE I IZGRAJENI TURISTIČKI PREDJELI
-  D4 ZONE U RURALNIM PODRUČJIMA
-  D5 OSTALE TURISTIČKE ZONE

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







- 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 B
-  ŽIČARA
-  PASKRICE PUTEVA U DVA NIVOJA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  MEDJUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRŠTE
-  KRUIZER TERMINAL
-  TIVAJKT
-  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



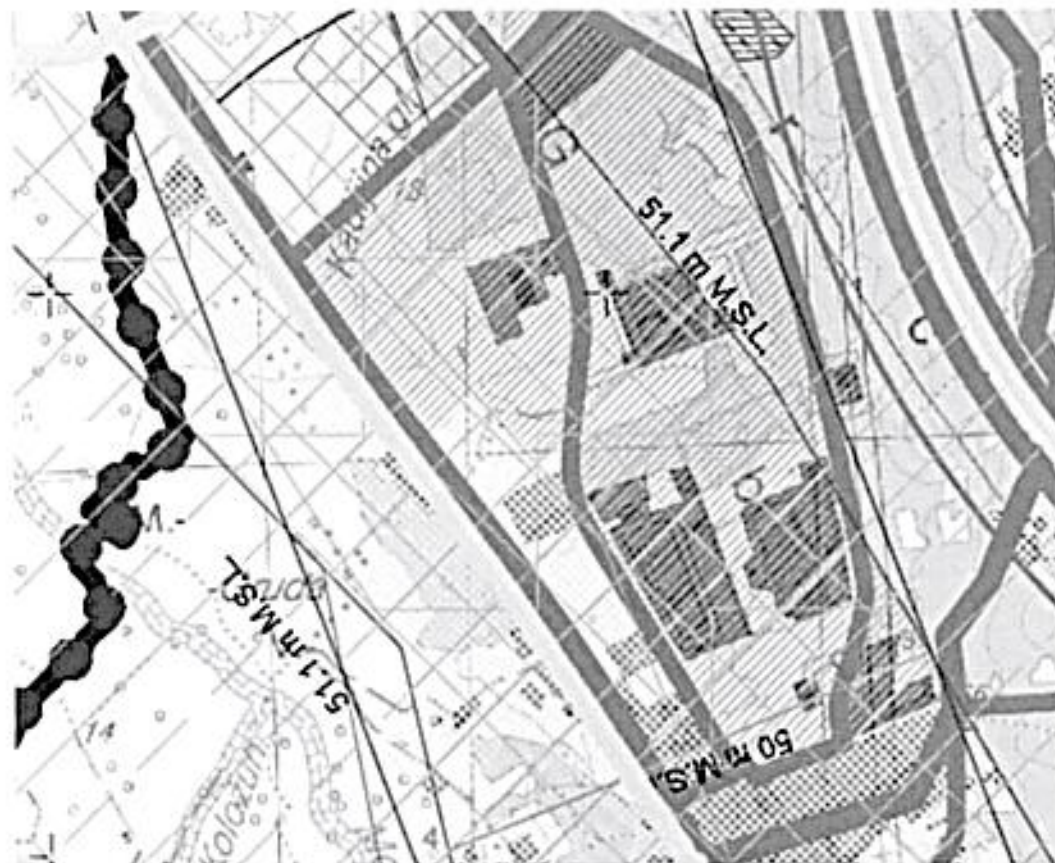


PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODŽIVNOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE <i>21. Prvomajski trg, 81000 Podgorica, Crna Gora</i>
Projekat iz oblasti prostorno-urbanističkog planiranja BEOG* br. 82/18 Odluka br. 107-8/18 Čak Džurđević, Mladen Kokić odl. br. 107-8/18 Odluka br. 107-8/18	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
URBANIZAM	
Tip: PLAN NAMENE POVRŠINA	Šk. br. 007, br. 85/2120 od 17.09.2021. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.09.2020. Mastila: 1:25000 Broj priloga: 07a





LEGENDA

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBLIVATA PUP
- OBAJNA LINJA
- NASELJA
- PLOŠTINE ZA TURIZAM
- PLOŠTINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- PLOŠTINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- PLOŠTINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- PEŠAČKE PLOŠTINE
- PLOŠTINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VOVA
- PLOŠTINA TERITORIJALOG MORA
- PLOŠTINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTRADA
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I PLOŠTINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA PLOŠTA STRUKTURA








PREKOGRANIČNA SARADNJA

- IZMEĐU OPŠTINA





ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆAONICA
- ALTERNATIVNA TRACA BRZE SAOBRAĆAONICE
- MAJSTRALNA SAOBRAĆAONICA
- ALTERNATIVNA MAJSTRALNA SAOBRAĆAONICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAONICA
- EUROVELD B
- ŽICA
- PAKETICE PUTEVA U DVA NIVOA
- MOST
- TUNEL







-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIODROM

LEGENDA AERODROMA TIVAT

-  1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
-  2. PODRUČJE USЛОВNE 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

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA

-  TN podzemni vod mleg odu - postrojeća elektronske komunikacione infrastrukture sa optičkim kablovima
-  Baza stanica mobilne telefonije
-  Planiran TN podzemni vod mleg odu - planirana elektronske komunikacione infrastrukture sa optičkim kablovima
-  Planirana baza stanica mobilne telefonije



PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac:  VLADA CRNE GORE	Doradivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Pruleteraska brigada 13, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: „SLUG“ br. 82/18 Odluka broj 07-6081 Čav. Dott. Arch. Mladen Krakić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	„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: 07b3





PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



<p>Katovskic</p>  <p>VLADA CRNE GORE</p>	<p>Uradni naziv:</p> <p>MINISTARSTVO GORZVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</p> <p><small>Ulica Prinsesa Bice 18, 81000 Podgorica, Crna Gora</small></p>
<p>Plan je izdat u skladu sa posebnim odobrenjem Ministarstva S. U. Crne Gore, br. 82/18 Odluka broj: 07-0081 Čav Dotti Arh. Mladen Kikić</p> <p>Dio planske dokumentacije:</p> <p>URBANIZAM</p>	<p>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</p>
<p>Prilog:</p> <p>SNTEZNA KARTA PLANIRANIH INFRASTRUKTURNIH MREŽA</p>	<p>S. U. Crne Gore, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.06.2020.</p> <p>Škale: 1:25000 Broj priloga: 07b5</p>





LEGENDA

- OPĆINA GRANIČA
- GRANIČA OPĆINE KOTOR
- *** GRANIČA OBUHVATA PLANA
- OBALNA LINIJA
- NACELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
- PLUČNAKE POVRŠINE
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORNICH VODA
- POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- POVRŠINE ZA OBRADU ZEMLJIŠTU I ENERGETSKE OTRADA
- KONCEPCIJNA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA PODIGNA STRUKTURA
- POTENCIJALNA ČASTIČNA PRACIŠNA PODRUČJA
- MORSKI HABITAT

PREKOGRANIČNA SARADNJA

- OZNAKA OPĆINA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRČA SA OBRADNICA
- ALTERNATIVNA TRAGA BRČE SA OBRADNICE
- MAGISTRALNA SA OBRADNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SA OBRADNICA
- REGIONALNA SA OBRADNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SA OBRADNICA
- BIKOVELO
- ŽELJEZNIČKA
- RAZNOVE PUTEVA I OVA NIVOA
- MOST
- TUNEL
- PLOVNI PUT
- PLANIRANE PODRUČJE AVIONOG BRIDNOG SA OBRADNICA
- MEĐUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- NAPRAVA
- ŽELJEZNIČKA
- KUPUŠI TERMINAL
- TRAJEKT
- SVJETLOK
- GRANICNI POMORSKI PREGAZ
- HELIKOPTER

LEGENDA AERODROMA TIJAT

1. PODRUČJE ZABRANJENE I STROGO OGRANIČENE GRADNJE (NEOPHODNA SAGLASNOST I NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
2. PODRUČJE USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENJIMA U 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 PREGAZI 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

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
- PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
- PLANIRANI ELEKTROVOD 400 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 400 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 110 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 110 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOD 35 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV
- ELEKTROVOD 35 KV UKIDANJE





PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO ODGOVORNOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE Bulevar Oslobođenja 16, 81000 Podgorica, Crna Gora
POSREDOVAČKI IZDAVAČ I PROMOTIVNI USTANOVA JEDNOPOSREDOVAČKI IZDAVAČ I PROMOTIVNI USTANOVA Cvjetko Arh. i Muškar Kreativ	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
IZDAVAČ URBANIZAM	
FINANCIJA PLAVIRANA ELEKTROENERGETIKAMPREŽA	Šifra izdavača: 94 910125 od 17.09.2020. Cijena s porezom: 94 07 4012 od 03.08.2020. Izdanje: 125000 Broj izdaja: 07b1





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1969/1

Pisamnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priloga: 16.06.2025				
Org. jed.	Jed. kva. i uz.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333	kr-	6290	2	
Podgorica, 12.06.2025.godine				

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1969/1 od 11.06.2025.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj: 06-333/25-6290/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje na katastarskoj parceli br. 80/16, KO Privredna zona, opština Kotor, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore”, br.95/20), opština Kotor, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Sekretarijatu za imovinsko pravne poslove Opštine Kotor, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore”, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR

Milan Gazdić



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Emitirano: 23.06.2025				
Drž. ed.	Jed. kat. rje-	Redni broj	Prilog	Vrijednost
		06-333/25-6290/3		

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. 1604-319/25-1820

Kotor, 13.06.2025.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 Ministarstva prostornog planiranja urbanizma, i državne imovine u ime Sekretarijat za imovinsko pravne odnose Opštine Kotor za gradnju objekta na kat par 80/16 K.O.Privredna zona, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 80/16 K.O.Privredna zona 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 postoji kanizacioni sistem.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/25-1820 od 12.06.2025. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 80/16 K.O.Privredna zona sa ispunjenim uslovima iz dispozitiva rešenja.

Uz zahtjev je priložen nacrt UT uslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine UP/I 06-333/25-6290/2 od 30.05.2025 . godine.

Na osnovu iznijetog 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:

1. INVESTITORU
2. Vodnoj knizi
3. Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić





Crna Gora
Uprava za vode

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno: 29.06.2025				
Dep. ind.	Jr: +u r/z	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25	6290/2		

Adresa: Bulevar Revolucije br.24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

Br:UPI 02-319/25-116/2

17.06.2025.

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Predmet: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 06-333/25-6290/2 od 30.05.2025.

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se aktom, broj: 06-333/25-6290/2 od 30.05.2025. godine, a u vezi zahtjeva Opštine Kotor – Sekretarijat za imovinsko pravne poslove Opštine Kotor, radi izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata namjene industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čini kat. parcela br. 80/16 KO Privredna zona, opština Kotor. Uz zahtjev dostavljen je Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata namjene industrija i proizvodnja.

Zakonska legislativa kojom je definisana oblast upravljanja vodama i odredbe člana 114 i 115 Zakona o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07, „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18 i 84/24) propisuju za koju se vrstu objekata i radova moraju pribaviti vodni uslovi. Međutim, u dostavljenom Nacrtu urbanističko - tehničkih uslova za građenje objekta u okviru površina za industriju i proizvodnju ne navodi se o kojoj se vrsti objekta/radova radi, a što je bitno u dijelu nadležnosti izdavanja vodnih uslova shodno čl.117 istog zakona.

U konačnom, kada podnosilac zahtjeva utvrdi o kojoj se vrsti objekta radi, može podnijeti zahtjev nadležnom organu za utvrđivanje vodnih uslova, shodno čl. 114, 115 i 116 Zakona o vodama. Zahtjev se podnosi u skladu sa čl. 2 i 3 Pravilnika o sadržaju zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Službeni list CG", br. 07/08 i 014/16).

Uprava za vode stoji na raspolaganju za sva dodatna pitanja i nejasnoće, a sve u cilju adekvatnog i integralnog upravljanja vodama i vodnim dobrom.

S poštovanjem,

Vesna Bajović
DIREKTORICA

Dostavljeno: Naslovu;

Službi uprave.

Obradila: Nataša Rakočević
tel: +382 20 224 593
e-mail:natasa.rakocevic@uzv.gov.me

Natasa Rakocevic



Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Broj:04-6240/2
Podgorica, 20.06.2025.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora

Priloga: 25.06.2025				
Obj. jed.	Ud. + sa. zra.	Red. broj	Prilog	Vrijednost
06-333	25-	6290/5		

tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

PREDMET: Saobraćajno – tehnički uslovi

OBJEKAT: Industrija i proizvodnja - katastarske parcele br. 80/16 KO Privredna zona

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu **Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-6290/2** od 30.05.2025.godine., zaveden u **Upravi za saobraćaj br.04-6240/1** od 11.06.2025.godine., za potrebe Sekretarijata za imovinsko pravne poslove - opštine Kotor, radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za izgradnju objekta – industrija i proizvodnja - na lokaciju koju čini katastarska parcela **br. 80/16 KO Privredna zona**, a shodno članu 143 Zakona o uređenju prostora („Sl list CG” a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG” br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i članu 17 Zakona o putevima (Sl.List CG” br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće:

Saobraćajno – tehničke uslove

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

U konkretnom slučaju radi se o prostoru koji se nalazi uz novoizgrađenu saobraćajnicu dionica magistralnog puta M-1 (saobraćajnica bulevarskog tipa) radovi na izgradnji saobraćajnice su u završnoj fazi.

2. Posebni saobraćajno -tehnički uslovi

Uprava za saobraćaj izvršila je uvid u Revidovani Glavni projekat rekonstrukcije magistralnog puta M-1 dionica Tivat - Jaz i utvrdila da je projektom rekonstrukcije predviđena veza Budućeg bulevara i prostora iz Privredne zone trokrakom raskrscnim između dvije kružne raskrsnice i kružnom raskrscnicom (kod HDL) kojom se ostvaruje veza sa saobraćajnicom iz privredne zone.

Projektom rekonstrukcije magistralnog puta M-1 dionica Tivat - Budva (izgradnja Bulevara) nije planiran priključak - prilaz preko kanala do katastarskih parcela **br. 80/16 KO Privredna zona**, opština Kotor.

Priključenje prilaznih puteva na javni put vrši se prvenstveno povezivanjem sa drugim prilaznim ili nekategorisanim putem koji je već priključen na javni put, a ako to nije moguće priključenje se vrši direktno na javni put ako za to postoje saobraćajno – tehnički uslovi odnosno saobraćajni priključak nema štetne posljedice za nesmetano i bezbjedno odvijanje saobraćaja na javnom putu. Priključenje zemljišta i objekata vrši se prevashodno na saobraćajnicu nižeg reda/ranga koja je priključena na javni državni put. **U konkretnom slučaju neophodno je planirati lokalni saobraćaj, gdje je neophodno iskoristiti lokalne saobraćajnice iz privredne zone. Potrebno je izvršiti priključenja na postojeći lokalni saobraćaj iz privredne zone ili na pristupnu saobraćajnicu planirana projektom rekonstrukcije, koja povezuje lokalnu saobraćajnicu sa budućim bulevarom jednostrani priključak (desna isključenja i desna uključenja) i raskrsnica kružnog toka (kod HDL).** Najbolje i najbezbednije rješenje je da se sa preko sabirnih i sevrnsnih saobraćajnica izvrši povezivanje svih parcela predmetnog poteza i iste povežu na neki od postojećih priključaka.

Ne postoji mogućnost da svaka katastarska parcela ostvari prilaz sa bulevara (premoščavanje kanala) već je potrebno objedinjavanje.

Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat - faza saobraćaja, urađenu u skladu sa gore propisnim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.

Obrađili:

Radojica Poleksić, dipl.ing.grad.

Marko Spahić
Marko Spahić, grad.teh.

M. Jalic

Dostavljeno;

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi



Direktor

Radomir Vuksanović



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

Prijava: 25.06.2025				
Dop. red.	Jac. klas. zna.	Radni broj	Priča	Priednost
	CG 733/PF	6290/6		

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: 1606-341/25-1819-2

Kotor, 20.06.2025.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 Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica, donosi:

RJEŠENJE

Utvrđuju se **OPŠTI SAOBRAĆAJNO TEHNIČKI USLOVI** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čini kat. parc. 80/16 KO Privredna zona, u zahvatu 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 uključanja nanosilo po asfaltu.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV proleterske brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/25-1819 od 12.06.2025. godine kojim se traži da se izdaju saobraćajno tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čini kat. parc. 80/16 KO Privredna zona, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl. list CG“ br 95/20).

Uz zahtjev su priloženi Urbanističko tehnički uslovi Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/25-6290/2 od 30.05.2025. 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

Vladan Barović

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fak 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

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Podgorica

U Kotoru, 23.06.2025

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine Broj: 2363

Prisijeno: 27.06.2025				
Org. jed.	Jed. kas. stor.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-6290/7				

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj 06-333/25-6290/2 od 30.05.2025. godine zaveden u ovom Društvu pod brojem 2157 od 12.06.2025. godine).

Poštovani,

Na Vaš zahtjev, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, dostavljamo Vam uslove neophodne za izradu tehničke dokumentacije.

Zainteresovano lice: Sekretarijat za imovinsko pravne poslove Opštine Kotor

Prilog: Projektno – tehnički uslovi (4 primjerka)

S poštovanjem,

Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije

Dragič Valemir

Izvršni Direktor

Marković Đuro



Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Arhiva



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fak 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: 2363 / 1

Kotor: 23.06.2025

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj 06-333/25-6290/2 od 30.05.2025. godine, (zavedenih u ovom Društvu pod brojem 2157 od 12.06.2025. godine) izdatih od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, neophodnih za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta namjene industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čini kat. parcele 80/16 KO Privredna zona, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

PROJEKTNO-TEHNIČKI USLOVI

VODOVOD

1. Snabdijevanje vodom ovog područja u zimskom periodu vrši se sa izvorišta Simiš, a u ljetnjem periodu snabdijevanje iz regionalnog vodovoda. Pritisak na mjestu priključenja iznosi cca 3 bara.
2. Mjesto priključenja predvidjeti na distributivni vodovodni cjevovod koji je prikazan na skici u prilogu. Maksimalni prečnik priključka koji se može obezbijediti za objekat iznosi OD63 (2"). Ukoliko se pored parcele ne nalaze ulični vodovi na koje bi se izvršilo priključenje, izgradnja novih objekata vodovoda i kanalizacije je u nadležnosti Sekretarijata za investicije Opštine Kotor.
3. U javnom vodovodnom sistemu na ovom području za sada ne postoji rezervoar za vodu kojim bi se obezbijedila zaliha vode potrebna za gašenje požara. Zbog toga, ukoliko se za objekat predviđa hidrantska mreža i/ili sprinkler sistem, potrebno je predvidjeti rezervoar sa pumpnim postrojenjem za potrebe istih. Vodovod nije odgovoran za kvalitet vode u internom rezervoaru. Rezervoar i uređaj za povećanje pritiska predstavljaju dio internih instalacija.
U toku je izrada projekta stavljanja u funkciju rezervoara Stara fortica pa je potrebno prilikom izgradnje objekta obratiti se ovom Društvu za informaciju da li je taj rezervoar stavljen u funkciju, jer u tom slučaju neće biti potreban interni rezervoar sa uređajem za podizanje vode.
4. Za vodovodni priključak potrebno je da objekat ima glavni vodomjer sa dva ventila smješten u šahtu ili zidnom ormariću. 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, prečnika 600 mm, za lako saobraćajno opterećenje. Zbog toga ovaj šaht ne postavlja na parking niti kolovoz. Prilikom ugradnje glavnog i internih vodomjera ne koristiti "kugla ventile". Glavni vodomjer mora biti dostupan - ne smije biti zaključan. Ukoliko postoji protivpožarna mreža (hidrantska, sprinkler), za nju predvidjeti jedan poseban vodomjer u šahtu sa glavnim vodomjerom. Izuzetak predstavlja slučaj kada su protivpožarni i sanitarni vodomjer istog prečnika, tada može biti jedan zajednički vodomjer. Ukoliko se koristi vodomjer sa prirubicama koristiti kombinovani vodomjer.
5. Ukoliko objekat ima više stambenih i/ili poslovnih jedinica, za svaku jedinicu postaviti poseban vodomjer na pristupačnom mjestu (kao npr. strujomjeri).
6. Ukoliko je projektom predviđena buster pumpa, potrebno je predvidjeti i odgovarajući rezervoar kako pumpa ne bi direktno bila povezana na vodovodni sistem i time ometala snabdijevanje drugih objekata.
7. Na priključku, prije vodomjera gledano u smjeru toka vode, potrebno je ugraditi zaštitu od povratnog toka vode (nepovratni ventil).
8. Glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije objekta, koji se dostavlja na saglasnost ovom Društvu, mora da sadrži detaljnu izometrijsku šemu sa jasno definisanim pozicijama svih vodomjera i prečnicima cijevi, kao i detalj vodomjernog šahta.
9. Obaveza investitora je izgradnja priključnog vodovodnog cjevovoda od mjesta priključenja na ulični vod do vodomjernog šahta na granici parcele i taj dio cjevovoda postaje dio javnog sistema.



“VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fak 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 banlia)

PIB: 02013312 PDV: 92/31-00535-5

10. Radove na priključenju i montaži vodomjera po pravilu izvodi ovo Društvo.

KANALIZACIJA

11. Kanalizacioni sistem Kotora građen je kao separatan sistem, što znači da su sistemi fekalne i atmosferske kanalizacije potpuno odvojeni i da je zabranjeno kombinovano priključenje između njih.
12. Kanalizacioni cjevovod fekalne kanalizacije prikazan je na priloženoj skici. Položaj kanalizacionog cjevovoda prikazan je orijentaciono i neophodno je prilikom izvođenja pripremnih radova utvrditi tačan položaj kanalizacionog cjevovoda. Zona zaštite cjevovoda iznosi po 2 m od ose cjevovoda na obje strane i u toj zoni nesmiju se graditi nikakvi objekti.
13. Ukoliko su u objektu predviđeni restorani, praone, servisi ili drugi prostori u iz kojih se ispusštaju otpadne vode sa sadržajem ulja, masti, naftnih derivata i sl. zbog budućeg priključenja na javni kanalizacioni sistem predvidjeti ugradnju separatora masti.
14. Za objekte priključene na kanalizacioni sistem, zabranjena je upotreba septičkih jama. To se odnosi i na priključenja pomoću pumpe, gdje je zabranjeno postavljanje kanalizacione pumpe u preliv jame.
15. Priključenje objekta na kanalizacioni sistem može izvršiti isključivo doo „Vodovod i kanalizacija Kotor“ ili druga građevinska firma pod nadzorom ovog Društva, u skladu sa opštinskom Odlukom o javnom vodosnabdijevanju i upravljanju komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama na teritoriji Opštine Kotor (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, br. 001/23 od 04.01.2023)
16. Za kanalizacione šahtove je zabranjeno korišćenje prefabrikovanih betonskih cijevi za atmosferske propuste ispod puta. Mogu se koristiti prefabrikovani betonski dijelovi šahta debljine zida 20cm.
17. Za kanalizacioni priključak potrebno je da postoji revizioni kanalizacioni šaht udaljen max. 1 m od granice parcele. Šaht treba da bude pristupačan za slučaj intervencije.

OPŠTE

18. Ukoliko se na parceli nalaze instalacije vodovoda i kanalizacije, troškovi njihovog izmještanja padaju na teret investitora. Projekat izmještanja je potrebno dostaviti ovom Društvu na saglasnost prije početka izvođenja radova.
19. Zaštitna zona vodovodnog i kanalizacionog cjevovoda iznosi 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.
20. Ukoliko priključni cjevovod prelazi preko susjedne parcele, obaveza investitora/vlasnika objekta je pribavljanje ovjerene saglasnosti vlasnika te parcele.
21. 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 Društvu.



"VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR" d.o.o.

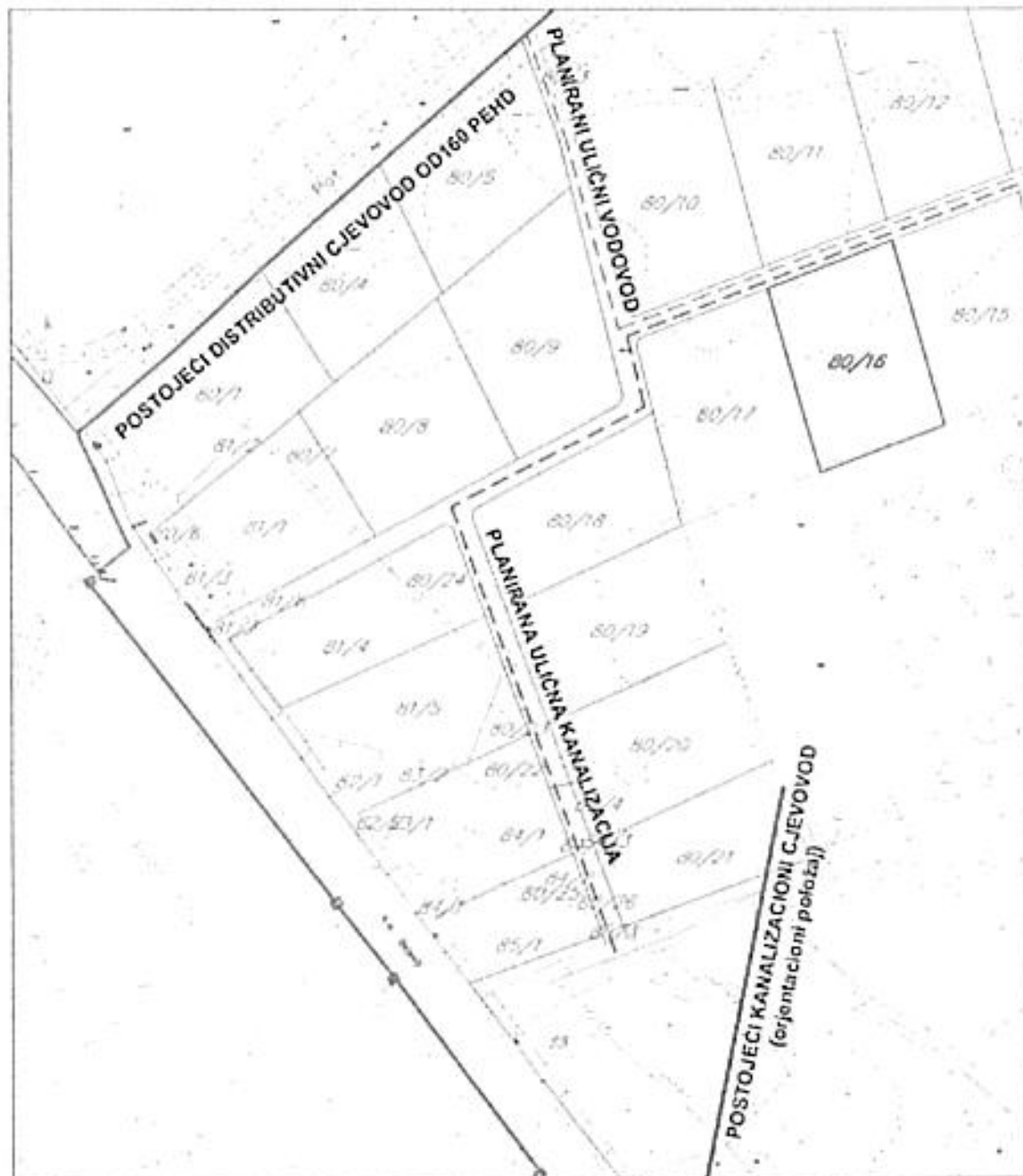
poštanski fah 56, Škaljari bb, Kotor, Crna Gora

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



Šef službe za razvoj,
projektovanje i investicije

Dragić Velemir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

DOSTAVLJENO:

- Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opština Kotor
- Arhivi



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Kotor

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prijeto: 28.6.2025				
Org. jed.	Šifra klijenta	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-6490/8				

106-917/25-DJ-998

19.06.2025.

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica

PREDMET : Dostava dokumentacije

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam traženu dokumentaciju, list nepokretnosti sa kopijom plana, za katastarsku parcelu broj 80/16 KO Privredna zona, opština Kotor.

PRILOG: kao u tekstu

Dostavljeno : naslovu

-a/a

Obradila,
Ivanja Samardžić

M.P.

S poštovanjem,
Samostalni savjetnik I
Sandra Vukčević



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
KOTOR

Broj: 106-919-7018/2025

Datum: 17.06.2025.

KO: PRIVREDNA ZONA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potres ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilohod
80	16			14/04/2025	PRIVREDNA ZONA	Sume 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		4260	3.41
								4260	3.41

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002908000	STARI GRAD Kotor	OPŠTINA KOTOR Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Ovlašćeno lice:

Vukčević Sandra, dipl.pravnica

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

PODRUCNA JEDINICA: KOTOR
KO: PRIVREDNA ZONA, R 1:500

Po zahjevu broj: 917-106-998/25, od: 19.06.2025. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana
Katbase v2024.7.22 - (2) EKSPORT PODATAKA 19.06.2025 08:12

	6561797.88	4694063.86	0.00	Odrzavanje
	6561746.05	4694045.08	0.00	Odrzavanje
07	6561798.32	4694062.33	0.00	Odrzavanje
08	6561746.72	4694042.73	0.00	Odrzavanje
53	6561776.92	4694136.87	0.00	Odrzavanje
54	6561725.38	4694117.06	0.00	Odrzavanje
2861	6561757.14	4694046.62	0.00	
2862	6561775.76	4694053.73	0.00	
2863	6561794.39	4694060.87	0.00	

Parcela: 80/16 (P=4260)

Frontovi:

od do dužina(m)

54-53 55.22

07-2863 4.19

2863-2862 19.95

2862-2861 19.93

2861-08 11.12

Obradio:



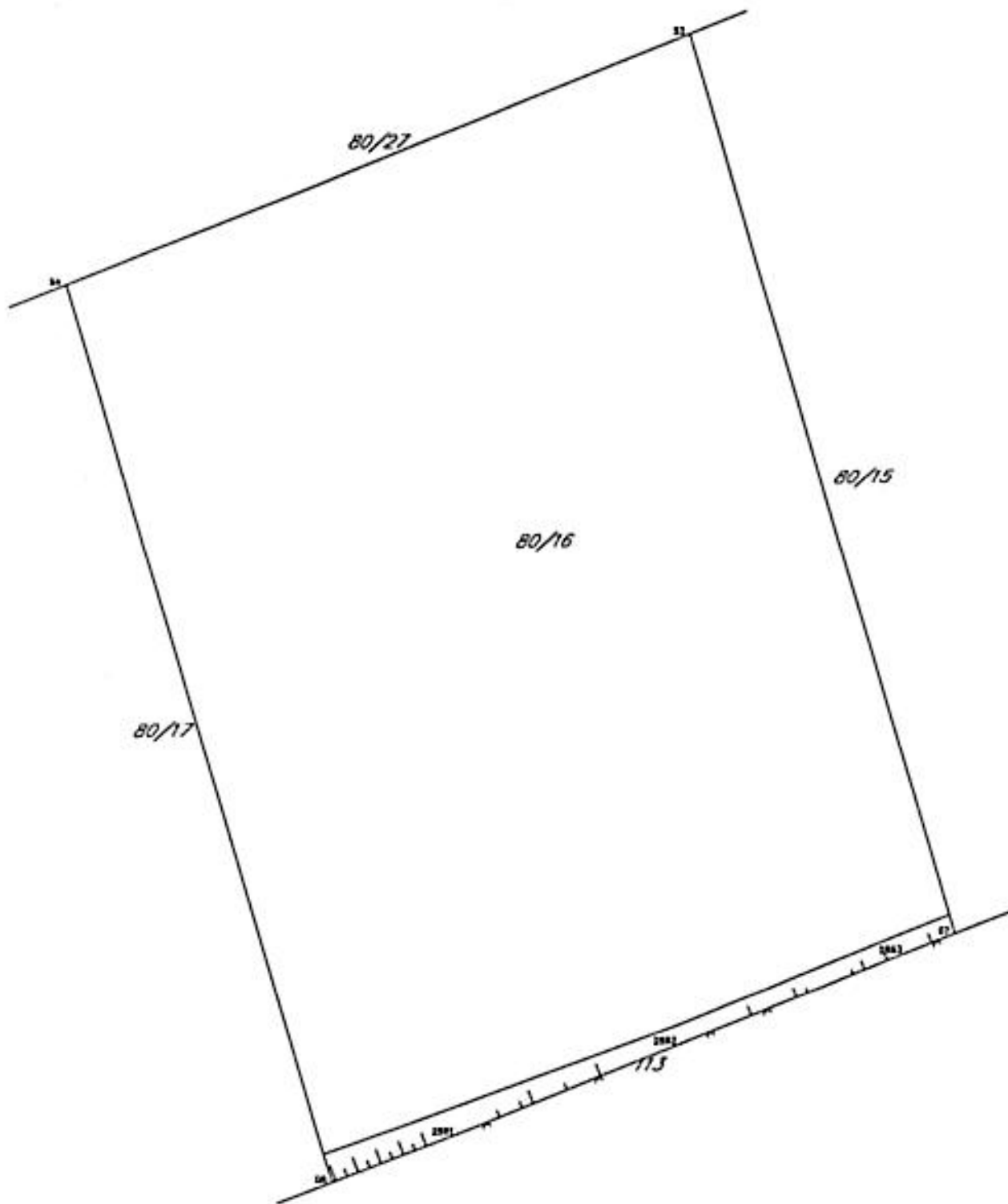
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 917-106-998/25
Datum: 19.06.2025.



Katastarska opština: PRIVREDNA ZONA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 13
Parcela: 80/16

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



CRNA GORA
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj:
Podgorica,

03/1-348/25-1655/2

01-07-2025

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	02.07.2025			
Org. jed.	Sl. raz. broj	Tehni. broj	Prilog	Wjedomost
06-333	hr-	6290/9		

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Gospođa Marina Izgarević Pavičević, Državna sekretarka

Predmet: Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta u KO Privredna zona

Veza: Vaš dopis broj 06-333/25-6290/2 od 30.05.2025. godine

Poštovana gospođo Izgarević Pavičević,

Dopisom broj 06-333/25-6290/2 od 30.05.2025. godine (zavedenim u arhivi Agencije za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 03/1-348/25-1655/1 od 13.06.2025. godine), obratili ste se Agenciji po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih (UT) uslova za potrebe izgradnje objekta na kat. parceli br. 80/16 KO Privredna zona, Opština Kotor.

Analizom predmetne lokacije utvrđeno je da se ista nalazi u zoni zaštitnih površina potrebnih za sigurno izvođenje operacija vazduhoplova na Aerodromu Tivat, pa shodno navedenom dostavljamo posebne uslove koji moraju biti zadovoljeni prilikom izrade tehničke dokumentacije za navedeni objekat kako bi se zadržao odgovarajući nivo sigurnosti obavljanja vazdušnih operacija:

1. Lokacija parcele se nalazi u osjetljivoj zoni zračenja radio-navigacionog uređaja LOC-TIV;
2. Neophodna saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na idejno rješenje/idejni projekat, odnosno na tehničku dokumentaciju za građenje objekta koja se izrađuje prije glavnog projekta;
3. Osnovu objekta je neophodno postaviti u prostoru na način da ne stvara negativan uticaj na sigurnost izvođenja operacija slijetanja vazduhoplova na Aerodrom Tivat;
4. Dimenzije objekta je potrebno odrediti na način da objekat ne stvara negativan uticaj na sigurnost izvođenja operacija slijetanja vazduhoplova na Aerodrom Tivat;
5. Visinu/spratnost objekta je neophodno odrediti na način da objekat nakon izgradnje ne smije predstavljati vazduhoplovnu prepreku i da ne smije imati negativan uticaj na sigurnost izvođenja operacija slijetanja vazduhoplova na Aerodrom Tivat;
6. Prateća infrastruktura oko objekta i zelenilo ne smiju biti postavljeni na način da probijaju prilaznu površinu za prag 32 poletno-sletne staze Aerodroma Tivat;
7. Objekat sa pratećom infrastrukturom ne smije biti opremljen svjetlima koja su opasna, zbunjujuća i izazivaju obmanu/zabludu pilota vazduhoplova ili velikim i visoko reflektujućim površinama koje prouzrokuju zaslepljivanje pilota vazduhoplova;
8. Obavezna je saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na glavni projekat za objekat sa pratećom infrastrukturom.

S poštovanjem,

Direktor
Ivan Šečić



AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

JULIJA BRONZA TICA 88
81000 PODGORICA, CRNA GORA
www.caa.me

TEL: +382 20 625 507
FAX: +382 20 625 517
EMAIL: nev@caa.me