



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Tel: +382 20 446 200  
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-6286/11

Podgorica, 23.01.2026. godine

**OPŠTINA KOTOR**  
Sekretarijat za imovinsko pravne poslove

KOTOR

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj: 06-333/25-6286/11 od 23.01.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta/ata namjene industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čini kat. parcela br. 80/10 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: 06-333/25-6286/11  
Podgorica, 23.01.2026. 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 podnietog zahtjeva Sekretarijata za imovinsko pravne poslove Opštine Kotor, izdaje:

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

2. za izgradnju objekta/ata namjene industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čini kat. parcela br. 80/10 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. 80/10 su evidentirane šume 3. klase, površine 4.701 m<sup>2</sup>, 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).

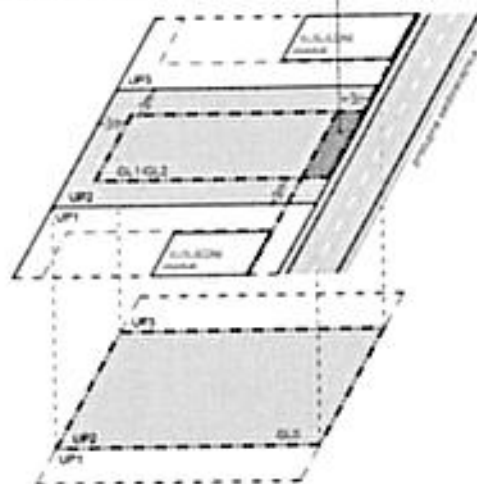
Ovim planom industrija i proizvodnja planirana je van naselja i može se planirati na prostorima manje prirodne i ambijentalne vrijednosti, odnosno u skladu sa smjernicama ovog Plana, na način da površine lokacije moraju da budu uređeni ili prirodno ozelenjeni.

5.2. **Pravila parcelacije**

Lokaciju čini kat. parcela br. 80/10 KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), opština Kotor, površine 4.701 m<sup>2</sup>.

Predmetna lokacija je u odmaku od 1000 + m, van cezure.  
Urbanistički parametri za namjenu industrija i poslovanje su:  
- indeks zauzetosti: 0,5

PRIZEMNA građevinska linija je definirana u odnosu na POSTOJEĆE susjedne objekte



Podzemna građevinska linija (GI 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 jezgama, 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

- 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 projektnim 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  $T_{max} \geq 30^\circ C$  je 16 u avgustu, a 42 u toku godine. Prosječan broj dana sa mrazom sa temperaturom  $T_{min} < 0^\circ C$  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  $t < 2/10$ ) 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.

	<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). Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-2910/2 od 12.07.2024. godine.</p>
8.	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></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"> <li>- zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo);</li> <li>- 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</li> <li>- zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.).</li> </ul> <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><b>Zelenilo oko administrativnih objekata</b> (kulturni centri, objekti banke, pošte i drugi javni objekti) i <b>poslovnih objekata</b> (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><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></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"> <li>- Očuvati kao trajno neizgrađive komplekse zelenila i poljoprivrednih polja duž magistralnog puta na dijelu od Radanovića ka Lastvi Grbaljskoj</li> <li>- Za privredno-uslužnu zonu duž magistralnog puta izraditi plan vizuelne sanacije i pejzažnog uređenja</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata nađe 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><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p>

	<p>- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15).</p> <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> 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.</li> </ul> <p>Prema grafičkom prilogu 7b3 „Planirana telekomunikaciona infrastruktura“.</p>
16.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p>
	<p><b>Geološka građa</b></p> <p>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><b>Stabilnost terena, inženjersko-geološki procesi i pojave</b></p> <p>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 likvifakcija. 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, morskoujnu eroziju, glacialnu ili eroziju ledom i snijegom i eolsku ili eroziju vjetrom.</p> <p>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 zaljevu 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><b>Hidrološke karakteristike</b></p> <p>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>

- Stabilnost terena;
- Nosivost terena;
- Seizmičnost.

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.

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:

- 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**

Oznaka urbanističke parcele	kat.parcela br. 80/10 KO Privredna zona
Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	4.701 m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks zauzetosti	0,5
Maksimalni indeks izgrađenosti	1,2
Maksimalna visinska kota objekta	max 12m

**Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

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.

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:

- Fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);
- Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);
- Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);
- Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);
- Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom)

**Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja**

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.

-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.

-Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima

-Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;

-Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;

-Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

-Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

-Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

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.

**Fotonaponski sistemi**

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.

#### Savremene tehnologije - Solarni krovovi

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.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

Dostavljeno:

- podnosiocu zahjeteva
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- u spise predmeta
- a/a

OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH  
USLOVA:

Tijana Savić Femić

DRŽAVNA SEKRETARKA  
Marina izgarović Pavičević

**Prilozi:**

- grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: UP/I-05-561/2025-3 od 28.07.2025.g.;
- akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj: 03/1-348/25-1654/2 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 2374 od 23.06.2025. godine;
- akt Uprave za saobraćaj broj: 04-6238/2 od 20.06.2025. godine;
- akt Sekeretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj: 1606-341/25-1809-2 od 20.06.2025. godine, i broj: 1604-319/25-1810 od 13.06.2025. godine;
- akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-1945/2 od 13.06.2025. godine;
- akt Uprave za vode broj: UPI 02-319/25-114/2 od 17.06.2025. godine.



## PLAN PREDJELA

- Područja karaktera predjela**
- Izuzetno vrijedni prirodni i polu prirodni 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 MORSKOG DOBRA

- 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 BUIČNI TOKOVI
- OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- RJEČAČKE POVRŠINE
- STJENOVITA OBALA
- PLAŽE
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- POVRŠINE I OBJEKTI OSTALE INFRASTRUKTURE
- KONCESIONA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POL-

# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



<p>Natpis:  <b>VLADA CRNE GORE</b></p>	<p>Natpis: <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> Bulevar Oslobođenja 15, 81000 Podgorica, Crna Gora</p>
<p>Ključni podatci izrade plana: odgovorni planer: „B.L.CO“ br. 82/18 Odluka broj: 07-0031 <b>ČavDot.Arch. Mladen Krešić</b></p>	<p><b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b></p>
<p>Dio planske dokumentacije: <b>URBANZAM</b></p>	
<p>Prilog: <b>PLAN PREDJELA</b></p>	<p>B. list CG, br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: <b>1:25000</b> Broj priloga: <b>07c</b></p>



# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR







Naručilac  <b>VLADA CRNE GORE</b>	Izrađilac <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>19 Bulevar Topola 16, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
Funkcionalna izrade prostorno-urbanističkog plana „SLUG“ br. 82/15 Odluka broj. 07-6001 <b>Gov. Doc. Arch. Mladen Krekić</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Dio planske dokumentacije <b>URBANIZAM</b>	
Prilog Područje Kotor - mare zaštite - prilog 14 planskom prostornom planu	"Sl. list CG", br. 96/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera <b>1:25000</b> Broj priloga <b>08b1</b>



-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIE JAVNOG BROJNOG SAGBRACAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUIZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETIONIK
-  OGRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIOPORT

#### LEGENDA AERODROMA TIVAT


-  1. PODRUČJE ZABRANJENE/STROGO OGRANIČENE GRADNJE (NEOPHOĐNA 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 (NEOPHOĐNA 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. NEOPHOĐNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU







## PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 <b>VLADA CRNE GORE</b>	<b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> Bulevar Oslobođenja br. 88B Podgorica, Crna Gora
Urednik: <b>DRAGAN MARIĆ KVAČ</b> Crtanje: <b>DRAGAN MARIĆ KVAČ</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
<b>URBANIZAM</b>	Broj: <b>107/19</b> od 11.09.2019. Urednik: <b>DRAGAN MARIĆ KVAČ</b>
<b>PLANIRANA SAGBRACAJNA MREŽA</b>	Broj: <b>107/19</b> od 11.09.2019. Urednik: <b>DRAGAN MARIĆ KVAČ</b> Maska: <b>1:25000</b> Broj prikaz: <b>07b4</b>

-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  DOK
-  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 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





 <b>VLADA CROVARSKE</b>	<b>MINISTARSTVO DEJAVNOG PROMETA I PROMETA CRNE GORE</b>
<small>Ustavna osnova: Ustav Republike Hrvatske, čl. 142. i 143. i Ustav Crne Gore, čl. 102. i 103.</small> <b>Dr. Dra. Anđelko Miletović</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
<b>URBANIZAM</b>	<small>1:50 000, br. 20/2020 od 17.02.2020.          Čuvanje u elektronskoj br. 07-4072 od 13.06.2020.</small>
<small>1:50 000</small> <b>PLANIRANA HEIDROELEKTRONA INFRASTRUKTURA</b>	Mjerilo: <b>1:25000</b> Broj prikaza: <b>07b2</b>









-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  POVRŠINA MORSKOG DOBRA
-  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
-  POVRŠINE KOPNENIH VODA - RJEKE I BUJICNI 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 EKSPLOATAACIONIH POLJA
-  LINIJA ODMAKA OD 1000m PO PPPNOPCG
-  POSTOJEĆA FIZIČKA STRUKTURA
-  CEZURA FLEKSIBILNO
-  CEZURA STROGO
-  LOKACIJA ZA MARIKULTURU

#### 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

#### OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

-  IZGRAĐJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMJENITI
-  MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDJENIH PRAVA
-  MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA





# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR







 <b>VLADA CRNE GORE</b>	<b>MINISTARSTVO ODŽIVNOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> Bulevar Oslobođenja br. 39/39 Podgorica, Crna Gora
Ulica Matije Gupca, br. 133, Podgorica, 81000 BEOGRAD, Sr. 8214, Ošvaka br. 1, 87-6081 Čav. DžELAJIĆ, Matije Gupca	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
OPŠTINA KOTOR, Podgorica <b>URBANIZAM</b>	
Prilog <b>PLANIMETARNE POVRŠINE</b>	21.04.2022, br. 10/2022 od 17.04.2022. OŠvaka br. 804/2022, Sr. 87-4012 od 13.04.2022. MŠK: 1:25000 SRB: 07/2022 <b>07a</b>







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

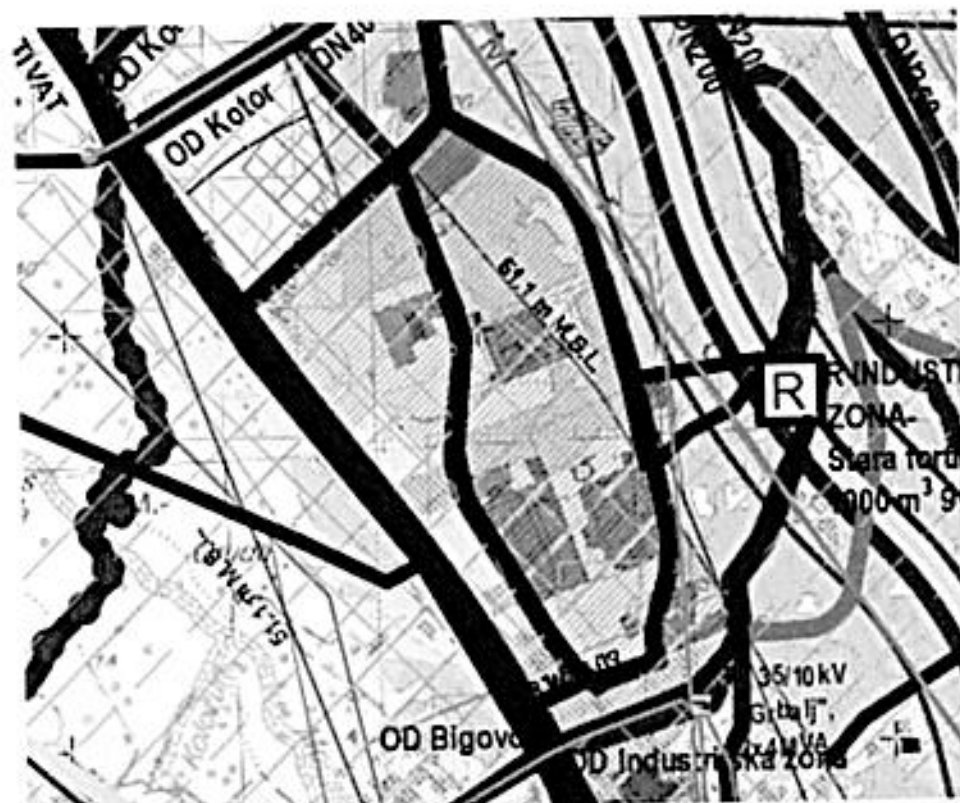
#### LEGENDA AERODROMA TIVAT

-  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

#### ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TELEKOMUNIKACIONA) INFRASTRUKTURA

-  TK podzemni vod niog reda - postroja elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima
-  Baza stanica mobilne telefonije
-  Planirani TK podzemni vod niog reda - planirana elektronska komunikaciona infrastruktura sa optičkim kablovima
-  Planirana baza stanica mobilne telefonije





## LEGENDA

- OPĆINA GRANICA
  - GRANICA OPĆINE KOTOR
  - GRANICA OBLASTI ZA PUNU
  - OBALNA LINIJA
  - NACELJA
  - PLOVINSKA TURIZAM
  - PLOVINSKA INDUSTRIJA I PROIZVODNJA
  - PLOVINSKA DETALJE I KOPANALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
  - PLOVINSKA ZA OPAVIT I BRU DASTITV
  - SPORT I REKREACIJA
  - GOŠT TEREN
  - PLOVINSKA PROMENKA KULTURE
  - PLOVINSKA PLOVINSKA
  - PLOVINSKA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
  - PLOVINSKA TERITORIJALNOG MORA
  - PLOVINSKA ZA OBRADU DANU OVI I DVAŠTITNE OPAVA
  - KONVEKCIJA PLOVINSKA
  - MOKRA MNEKALNA DROVINA I PLOVINSKA EKSPLOATACIONA POLJA
  - POSTOJEĆA PEČKA STRUKTURA
  - POSTOJEĆA DASTICNA PLOVINSKA
  - MORSKI HABITAT
- PREKOGRANIČNA SARADNJA**
- IZMEĐU OPĆINA
- ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**
- AVTOPUT
  - BRZA SAOBRAĆAJNICA
  - ALTERNATIVNA TRAZA BRZE SAOBRAĆAJNICE
  - MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
  - ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
  - REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
  - LOKALNI PUT
  - ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
  - BUKOVLOŽ
  - ŽELJEZNIKA
  - KANALIZACIONI PUT ZA DVA NIVOA
  - MOST
  - TUNEL
  - PLOVNI PUT
  - PLOVINSKA POSTOJEĆA JAVNOG BRODNOG SAOBRAĆAJA
  - MEĐUNARODNA LUKA
  - LOKALNA LUKA
  - MARIČKA
  - ŽELJEZNIKA
  - ŽELJEZNIKA
  - ŽELJEZNIKA
  - ŽELJEZNIKA

## LEGENDA AERODROMA TIVAT

1. PLOVINSKA ZABRANA IZGRADNJE I OGRANIČENJE (SAKLADNE NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU ZA SVE OBJEKTE KOJI SE PLANIRAJU GRADITI U OVOJ ZONI)
2. PLOVINSKA USLOVNE GRADNJE - MOGUĆA IZGRADNJA OBJEKATA SA OGRANIČENIMA U VISINI I PLOVINSKA SAMOG OBJEKTA (NEOPHODNA SAGLASNOST AGENCIJE NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU)
3. PLOVINSKA SLOBODNE GRADNJE ZA OBJEKTE SA VISINOM DO 51.1 M M.S.L. ZABRANA IZGRADNJA OBJEKATA ČIJA NADVISINA VIŠINA PRELAZI 51.1 M M.S.L.
4. PLOVINSKA 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

## HIPOTEHNIČKA INFRASTRUKTURA VODOSNABEVANJE

- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod
- Postojeći vodovod i dugi ređa Regionalni vodovod
- Planirani vodovod i dugi ređa Regionalni vodovod
- Postojeći rečnik
- Planirani rečnik
- Postojeća čista stanica
- Planirana čista stanica

## PEKALNA KANALIZACIJA

- Postojeći kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod
- Planirani kanalizacioni vod sa čistoćom
- Postojeća čista stanica
- Planirana čista stanica
- Postojeći postrojenje za pripremu i upotrebu vode
- Planirano postrojenje za pripremu i upotrebu vode

## ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA VODOSNABEVANJE

- Postojeći vodovod i dugi ređa Regionalni vodovod
- Planirani vodovod i dugi ređa Regionalni vodovod
- Postojeći rečnik
- Planirani rečnik
- Postojeća čista stanica
- Planirana čista stanica
- Postojeći postrojenje za pripremu i upotrebu vode
- Planirano postrojenje za pripremu i upotrebu vode





## LEGENDA

- DOKALNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE NIKTOR
- GRANICA OBLUHVATA PUNE
- OBLUHVA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE ZA OŠTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA ZDRAVOTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLO TEREN
- POVRŠINE OPŠTINSKA KULTURE
- PLEVAČKE POVRŠINE
- POVRŠINA ULTRAČIŽNIH MORNISKIH VOVA
- POVRŠINA TERITORIJALNO MORA
- POVRŠINE ZA OBRADU ŽIVOTINJ I ENKLAVIŠTENE OTPADA
- KONCEPCIJNA PODRUČJA
- LEZIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA PODIGNA STRUKTURA
- POŠTENJALNA ZAŠTITONA PRIZONA PODRUČJA
- MORSKI HABITAT
- 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
- BIKROVELO
- ŽICA
- RASKRŠĆE PUTOVA U DVA NIVOA
- MOST
- TUNEL
- PLOVNI PUT
- PLANIRANE POŠTOJEĆE ŽIVINSKE BRZOSNE SAOBRAĆAJNICE
- MEĐUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- MARINA
- ŽEPČIŠTE
- KRUIŠNI TERMINAL
- TRAJEKT
- ŽVETONIK
- GRANICNI POMORSKI PHELAT

## LEGENDA AERODROMA TIVAT

1. PODRUČJE ZABRANENE/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 OGRANIČENIMA 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 PHELAZI 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 ELEKTROVOV 400 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOV 400 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOV 110 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOV 110 KV
- POSTOJEĆI ELEKTROVOV 35 KV
- PLANIRANI ELEKTROVOV 35 KV
- ELEKTROVOV 35 KV-UKLONJENJE



Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-1945/12

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Prinijeto: 16.06.2025				
Org. jed.	Jed. kas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	25	6286	12

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-1945/1 od 11.06.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj: 06-333/25-6286/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje na katastarskoj parceli br. 80/10, 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



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 Ministarstva prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 23. 06. 2025				
Org. jed.	Jed. v. št. zbir	Rač. broj	Prilog	Vrijednost
06-333	2F	6286	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](http://www.kotor.me)

Br. 1604-319/25-1810

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 80/10 K.O.Privredna zona, donosi:

### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 80/10 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 kanalizacioni sistem.

### Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se ovom Sekretarijatu zahtjevom zavedenim pod UP/I br. 1604-319/25-1810 od 12.06.2025. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 80/10 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 06-333/25-6286/2 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:

INVESTITORU  
2.Vodnoj knizi  
3.Arhivi

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Budislav Vasić



Crna Gora  
Uprava za vode

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 29.06.2025				
Org. jed.	Jed. kza. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333	ht	6286	4	

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 02-319/25-114/2

17.06.2025.

Za: **Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**

Predmet: **Odgovor na Vaš zahtjev broj: 06-333/25-6286/2 od 30.05.2025.**

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se aktom, broj: 06-333/25-6286/2 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. 80/10 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

*Nataša Rakočević*



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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Prihvaćeno: 25.06.2025				
Org. jed.	Jed. za znak	Rečni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	121	6286	5

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: 1606-341/25-1809-2

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. 80/10 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 m<sup>2</sup>) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 13pm);
  - Proizvodnja (na 1000 m<sup>2</sup>) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 18pm);
  - Fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 26pm);
  - Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: min. 8pm, mak. 29pm);
  - Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 29pm, mak. 57pm);
  - Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: min. 5pm, mak. 14pm);
  - Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 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 uključenja 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: 16-341/25-1809 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. 80/10 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 06-333/25-6286/2 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 Barjović

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



Crna Gora  
Uprava za saobraćaj

Broj: 04-6238/2  
Podgorica, 20.06.2025. godine

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

Primljeno: 25.06.2025				
Opis jed.	Red. broj	Prilog	Vrijednost	
06-333/25-	6286	/6		

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. 80/10 KO Privredna zona**

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-6286/2 od 30.05.2025. godine., zaveden u Upravi za saobraćaj br.04-6238/1 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. 80/10 KO Privredna zona, a shodno članu 143 Zakona o uređenju prostora („Sl list CG“ 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 raskrscnicom 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. 80/10 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 (premoštavanje kanala) već je potrebno objedinjavanje.

Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat - faza saobraćaja, uračenu 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.

#### Obradili:

Radojica Poleksić, dipl.ing.grad.

Marko Spahić, grad.teh.

Dostavljeno;

- Naslovu x2
- U spise predmeta
- Arhivi



Direktor,  
Radomir Vuksanović



# "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

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

U Kotoru, 13.06.2025

Pisarnica Podgorica  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Broj: 2374

Primjeno:	22.06.2025			
Dop. jed.	Jed. vlas. znač.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-		6286/2		

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj 06-333/25-6286/2 od 30.05.2025. godine zaveden u ovom Društvu pod brojem 2156 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

Dragić Velemir



Izvršni Direktor

Marković Đuro

Dostavljeno:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Arhiva



# “VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

poštanski fak 56, Štaljari 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: 2574/1

Kotor: 23. 06. 2025

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj 06-333/25-6286/2 od 30.05.2025. godine, (zavedenih u ovom Društvu pod brojem 2156 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 80/10 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 postavljati 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 (hydrantska, 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 pribubicama 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 bah 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

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 revizionni 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.*



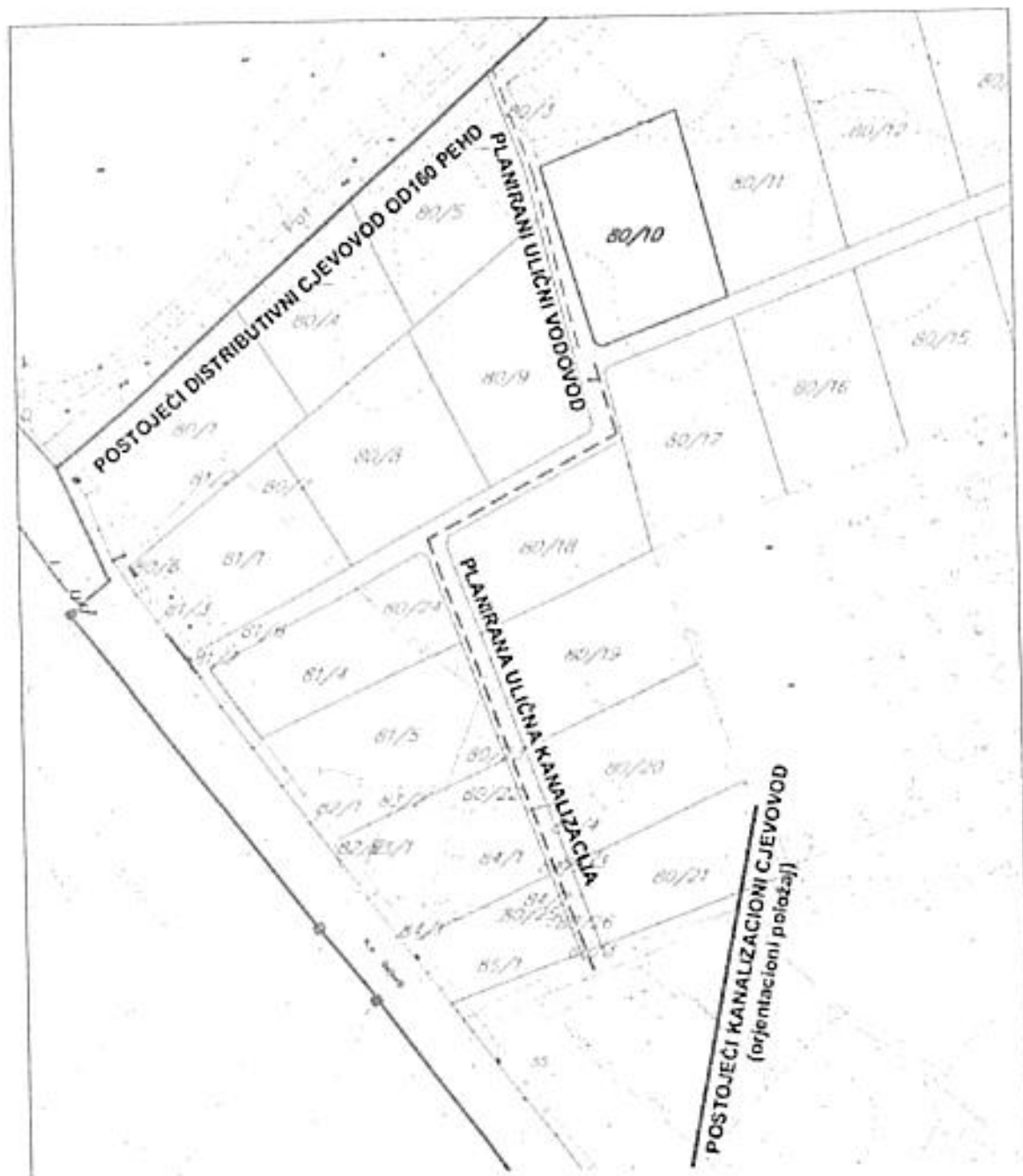
# “VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

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 (HIB) 535-5260-13 (Prva banka)

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



Šef službe za razvoj,  
projektovanje i investicije

Dragić Velemin



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

Priljeno: 28.6.2025.				
Org. jed.	Inst. kao zru.	Red. broj	Prilog	Vrijednost
06-333	25-6286	8		

106-917/25-DJ-1006

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 trazenu dokumentaciju, list nepokretnosti sa kopijom plana, za katastarsku parcelu broj 80/10 KO Privredna zona, Opština Kotor.

PRILOG: kao u tekstu

Dostavljeno : naslovu

-a/a

Obradila,  
Ivana Samardžić

M.P.



S poštovanjem,

Samostalni savjetnik I  
Sandra Vukčević



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-7027/2025

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	Ben. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
80	10			14/04/2025	PRIVREDNA ZONA	Sume 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		4701	3,76
								4701	3,76

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Oblin prava
0000002908000	STARI GRAD	Kotor	OPŠTINA KOTOR Kucičenje	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. pravnik

\*\*\* UPRAVA ZA NEKRETNINE \*\*\*

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

Po zahjevu broj: 917-106-1006/25, 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 07:49

16	6561646.66	4694182.15	0.00	Odrzavanje
47	6561667.16	4694106.45	0.00	Odrzavanje
48	6561669.55	4694105.24	0.00	Odrzavanje
49	6561722.89	4694125.74	0.00	Odrzavanje
52	6561700.54	4694203.59	0.00	Odrzavanje

Parcela: 80/10 (P=4701)

Frontovi:

od do dužina(m)

16-52 57.99

52-49 80.99

49-48 57.14

48-47 2.68

47-16 78.43

Obradio:



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-1006/25

Datum: 19.06.2025.



Katastarska opština: PRIVREDNA ZONA

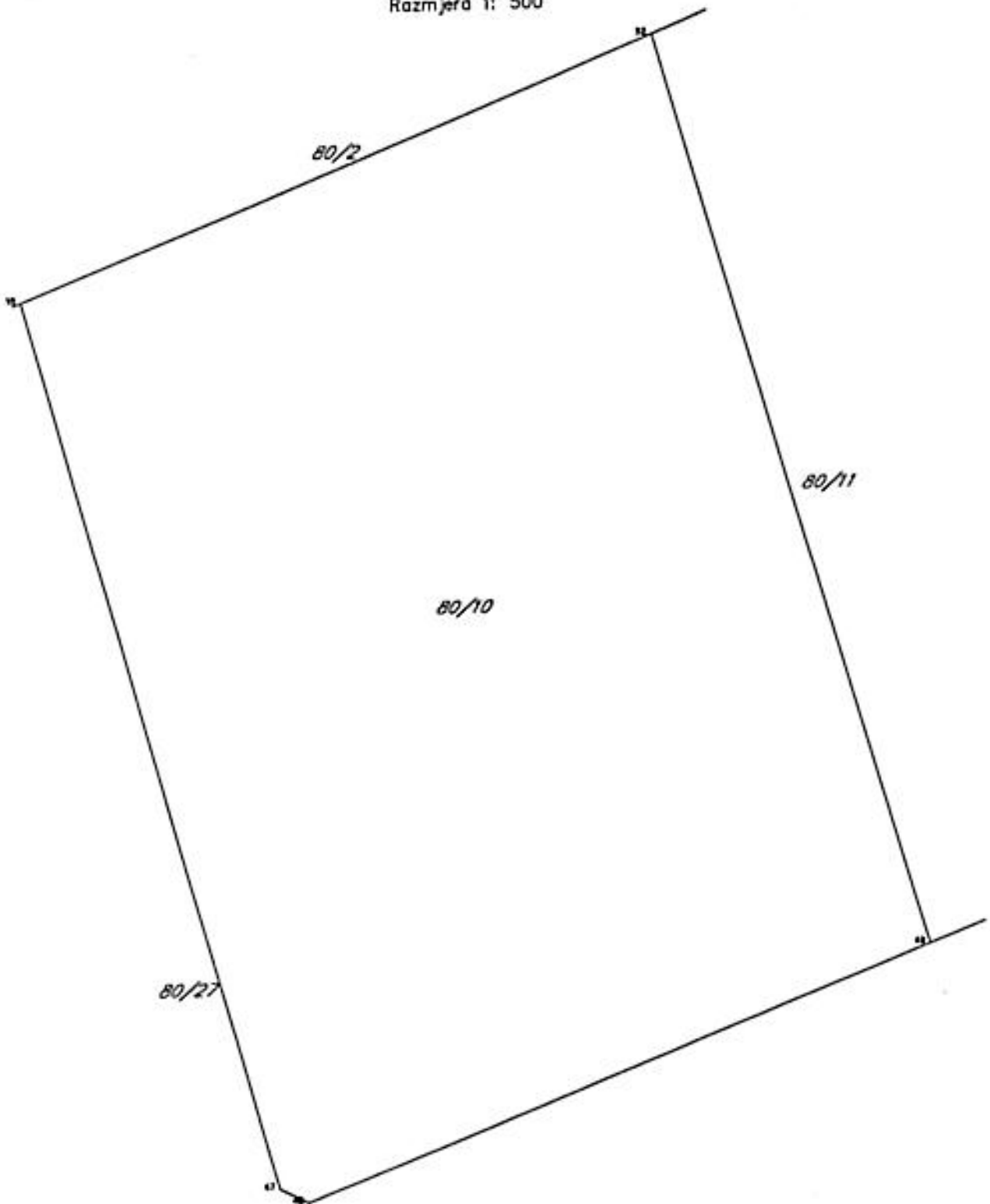
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 13

Parcela: 80/10

# SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:

\_\_\_\_\_





CENA GORA  
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj: 03/1-348/25-1654/2  
Podgorica, 01-07-2025

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 02.02.2025				
Org. jed.	Let. i av. zrak.	Radni broj	Priloga	Wijednost
06-333	25	6286	2	9

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

**Predmet: Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta u KO Privredna zona**  
**Veza: Vaš dopis broj 06-333/25-6286/2 od 30.05.2025. godine**

Poštovana gospođo Izgarević Pavićević,

Dopisom broj 06-333/25-6286/2 od 30.05.2025. godine (zavedenim u arhivi Agencije za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 03/1-348/25-1654/1 od 13.06.2025. godine), obratili ste se Agenciji po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih (UT) uslova za potrebe izgradnje objekta na kat. parceli br. 80/10 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 Ščekić



AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

JNA ZA BENA TINA EE  
diz. ad Podgorica, CENA GORA  
www.cag.me

TEL: +382 20 695 507  
FAX: +382 20 695 517  
E-MAIL: ocv@ccg.me



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad,  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel: +382 32 302 572

email: spomenici@t-com.me

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Primljeno 02.08.2025				
Org. ent.	Str. i služ. jedin.	Tržišni sektor	Prilog	Vrijednost
06-333/25-6286/10				

Broj: UP/I-05-561/2025-3

28.07.2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/25-6286/2 od 30.05.2025. godine, dostavljenog 13.06.2025. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-561/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 80/10 KO Privredna zona, prema PUP-u Opštine Kotor, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 80/10 KO Privredna zona, prema PUP-u Opštine Kotor

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti autentičnih ruralnih cjelina Grblja. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Arhitektonski izraz planiranog novog objekta zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika, uz vještu primjenu (transponovanjem) arhitektonskih karakteristika tradicionalne arhitekture zasnovane na prethodno sprovedenim proučavanjima iz stava 1 ovog akta;
3. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnijih tonova koje se uklapaju u opšti tonalitet prostora bez brendiranja jakim bojama koje odudaraju od tonaliteta tradicionalne arhitekture;
4. Radi očuvanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora sačuvati zatečeno zelenilo u mjeri mogućeg, a na svim slobodnim površinama predmetne parcele formirati koncentracije visokog autohtonog zelenila.

II

Konzervatorski projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

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

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

## Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/25-6286/2 od 30.05.2025. godine, dostavljenog 13.06.2025. godine i zavedenog pod brojem UP/1-05-561/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 80/10 KO Privredna zona, prema PUP-u Opštine Kotor, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija nalazi se u dijelu katastarske opštine Privredna zona i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Navedeni prostor je neizgrađen.
- Shodno Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, predmetna lokacija se nalazi u zoni industrija i proizvodnja (IP). Na lokaciji koju čini kat.parc. 80/10 KO Privredna zona površine 4 701 m<sup>2</sup>, planiran je indeks zauzetosti 0.5 i indeks izgrađenosti 1.2, spratnosti max 12m.
- Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija je Studijom zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor prepoznat kao savremena urbanizacija.
- Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:

### **MJERE V - PRIVREDNO-USLUŽNA ZONA**

- *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 pogušćavanjem već izgrađenog tkiva uz obavezno uređenje zelenih površina unutar i između objekata.*

Shodno gore navedenom, utvrđeno je da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja izgradnje objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 80/10 KO Privredna zona, prema PUP-u Opštine Kotor, na kulturnu baštinu (HIA) uz obavezu pribavljanja navedenih Konzervatorskih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini zaštićenu okolinu Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

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

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

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

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

Obradili:

Maja Radulović, arhitekta  
Jelena Vidović, etnolog antropolog  
Aleksandar Samardžić, pravnik



*Petra Zdravković*  
Dr Petra Zdravković  
direktorica

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta