



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: 06-333/25-6282/11

Podgorica, 19.12.2025. godine

**OPŠTINA KOTOR**  
Sekretarijat za imovinsko pravne poslove

**KOTOR**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj: 06-333/25-6282/11 od 19.12.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta/ata namjene industrija i proizvodnja, na lokaciji koju čini kat. parcela br. 80/5 KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), opština Kotor.

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 Jemić

DOSTAVLJENO:

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



Broj: 06-333/25-6282/11  
Podgorica, 19.12.2025. 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 podnietog 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. 80/5 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 pravne  
poslove Opštine Kotor**

4. **POSTOJEĆE STANJE**

Prema listu nepokretnosti 1, na kat.parceli br. 80/5 su evidentirane šume 3. klase, površine 4.484 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 smjericama ovog Plana, na način da površine lokacije moraju da budu uređeni ili prirodno ozelenjeni.

5.2. **Pravila parcelacije**

Lokaciju čini kat. parcela br. 80/5 KO Privredna zona, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“, br. 95/20), opština Kotor, površine 4.484 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
- indeks izgrađenosti: 1,2

Spratnost objekta je max 12m.

#### **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.

#### **Visina etaže**

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetažnih 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.

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 njegove 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.

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

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.

### **5.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

#### **Građevinska linija**

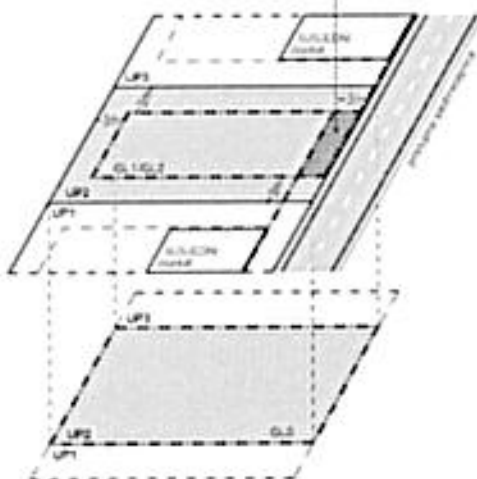
Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata.

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.

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 dijelovi 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 jezgrima, 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 pokrivenost krova

	<p>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"> <li>- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18);</li> <li>- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25).</li> </ul> <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><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Seizmičke i seizmotektonske karakteristike</b></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"> <li>- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG”, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23).</li> </ul> <p>Pravilnici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ”, br.8/95)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ”, br.7/84)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ”, br.24/87)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ”, br.20/71, 23/71)</li> </ul>

- 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  $T_{max} \geq 30^\circ\text{C}$  je 16 u avgustu, a 42 u toku godine. Prosječan broj dana sa mrazom sa temperaturom  $T_{min} \leq 0^\circ\text{C}$  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.

## **7. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

### **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 podataka 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 intezitet 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 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.
<b>8.</b>	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<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>
<b>9.</b>	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p>Shodno Studiji zaštite kulturnih dobara na području opštine Kotor, za predmetni prostor su predviđene sljedeće mjere:</p> <p><b>Mjere V - privredno-uslužna zona</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Očuvati kao trajno neizgradive 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 progušćavanjem 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 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>
<b>10.</b>	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	<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).</p>

11.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
12.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	Lokacija se nalazi u zoni 1 – područje zabranjeno/strogo ograničene gradnje (neophodna saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na tehničku dokumentaciju)
13.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	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.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRADENJA OBJEKTA</b>
	Planom se utvrđuje mogućnost fazne izgradnje na parcelama predviđenim za gradnju.
15.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
15.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	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.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	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.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Pristup lokaciji je obezbijeđen preko kat.parcele br.119 KO Privredna zona, opština Kotor. Prema grafičkom prilogu 7b4 „Planirana saobraćajna mreža” i uslovima nadležnog organa.
15.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<b>Telekomunikaciona mreža</b> 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).  <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - 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> ; - 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 <http://ekinfrastruktura.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.

Prema grafičkom prilogu 7b3 „Planirana telekomunikaciona infrastruktura“.

16. **POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

**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.

**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. Uročnici 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, 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 uglavno 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.

**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 sedimentata 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 sedimentata, kao i uticajem mora kao erozionog bazisa. Na teritoriji Kotora iz kraških izdani (akfifera) 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..).

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 godine, pri niskim piježometarskim pritiscima u vodonosniku morska voda potiskuje slatku i prodire u kopno, miješaju se i podzemna voda postaje bočatna (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 ljetnjoj 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 mm. 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 predviđene 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 probalnom 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.

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>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"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>	
17.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>	
	/	
18.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	kat.parcela br. 80/5 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
	<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>	
	<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"> <li>➤ Fakulteti (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 26pm);</li> <li>➤ Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm);</li> <li>➤ Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm);</li> <li>➤ Hoteli (na 1000 m<sup>2</sup>) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm);</li> <li>➤ Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm);</li> </ul> <p>Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom)</p>	
	<b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b>	
	<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>	
	<b>Uslovi za unapređenje energetske ofikasnost</b>	

### **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 energetske karakteristika 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.

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.

### **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.

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.

**Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:**

- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- 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 zahjetea
- Direkciji za inspekcijiski nadzor
- u spise predmeta
- a/a

OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH  
 USLOVA:

Tijana Savić Femić

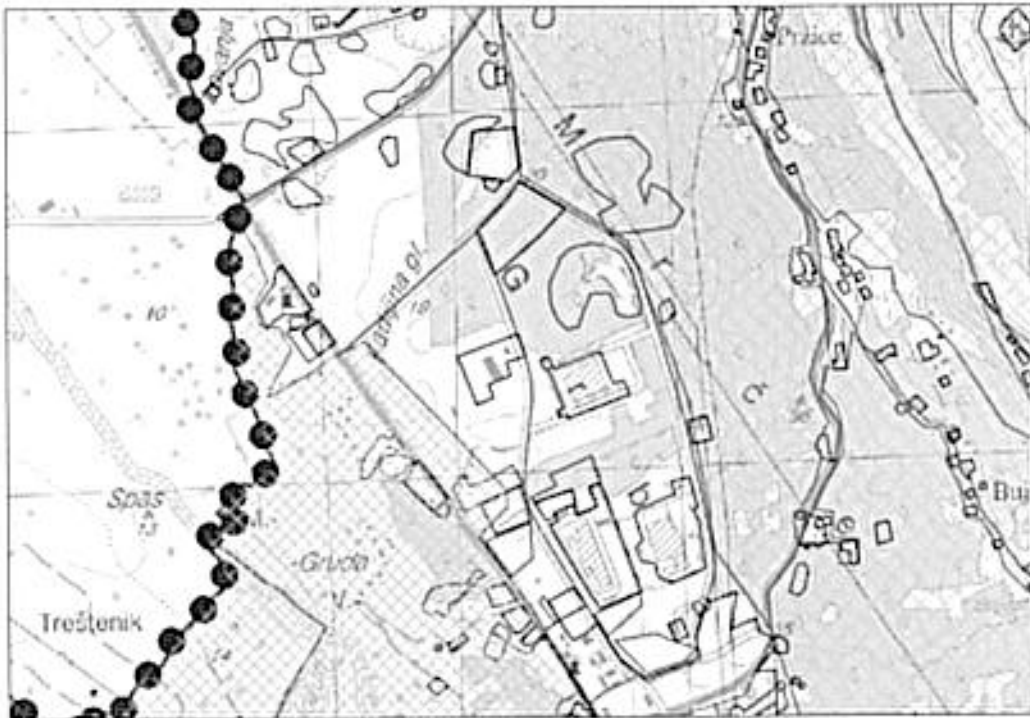
DRŽAVNA SEKRETARKA  
 Marina Izgarević Pavićević



Prilozi:

- grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: UP/I-05-563/2025-3 od 28.07.2025.g.;
- akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj: 03/1-348/25-1659/2 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 2373 od 23.06.2025. godine;
- akt Uprave za saobraćaj broj: 04-6239/2 od 20.06.2025. godine;
- akt Sekeretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor broj: 1606-341/25-1815-2 od 20.06.2025. godine, i broj: 1604-319/25-1816 od 13.06.2025. godine;
- akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-1964/2 od 13.06.2025. godine;
- akt Uprave za vode broj: UPI 02-319/25-118/2 od 17.06.2025. godine.

# IZVOD IZ PUP-A



## LEGENDA

- DRŽAVNA GRANIČA
- GRANIČA OPŠTINE KOTOR
- GRANIČA OBLUVATA PUP-A
- GRANIČA MORSKOG DOBRA
- ▨ GRANIČA NACIONALNOG PARKA LOVCEN
- OBALNA LINIJA
- ▨ POLJOPRIVREDNE OBRADIVE POVRŠINE
- ▨ OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
- ▨ ŠUME
- ▨ POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- ▨ POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- ▨ POVRŠINE KOPNENIH VODA - RJEČKE I BUJIČNI TOKOM

### KULTURNA DOBRA

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

### PRIRODNA BAŠTINA

- NACIONALNI PARK LOVCEN

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- MAGISTRALNA SAOBRAĆAČNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAČNICA
- LOKALNI PUT



## PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 VLADA CRNE GORE	MINISTARSTVO GORNJIVOS I TURIZMA I PROMETA CRNE GORE
Ured za prostorno urbanističko planiranje Ulica Dr. Ranka Matića 11 86000 KOTOR TEL: 096 33 11 11 FAX: 096 33 11 12	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Ured za prostorno urbanističko planiranje P.O. Box 100 86000 KOTOR TEL: 096 33 11 11 FAX: 096 33 11 12	Mjerilo: <b>1:25000</b> Broj plana: <b>06a</b>



## 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 pri

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 SPOMENIKA KULTURE

POVRŠINA MORSKOG DOBRA

POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA

POVRŠINA TERITORIJALOG MORA

POVRŠINE KOPNENIH VODA - RIJEKE 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 F





### Zaštićena područja

- 1) Sastojna lovora i oleandra iznad vrela Sopot kod Risna
- 2) Prirodni rezervat kraških vrela rijeke Škurde i male Škurde

### Potencijalna zaštićena prirodna područja

#### Park prirode:

- I Orjen,
- II Vrmac

#### Spomenici prirode:

- III Mornjski zaliv;
- IV Šume kestena i lovora (*Lauro-Castanetum sativae*) na Kostanjici
- V Šume kestena i lovora (*Lauro-Castanetum sativae*) na Stolivu;
- VI Kanjon rijeke Ljube.

#### 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



ŽČARA



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



FORTIFKACIONA 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



1:autorizac



VLADA CRNE GORE

Ključni dokument izrade plana-odjelo vjernih planova

„SLUG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-0031

CavDot Arch. Mladen Krekić

Dio planske dokumentacije:

URBANIZAM

Prilog

PLAN PREDJEJA

1:obrađivač

MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA CRNE GORE

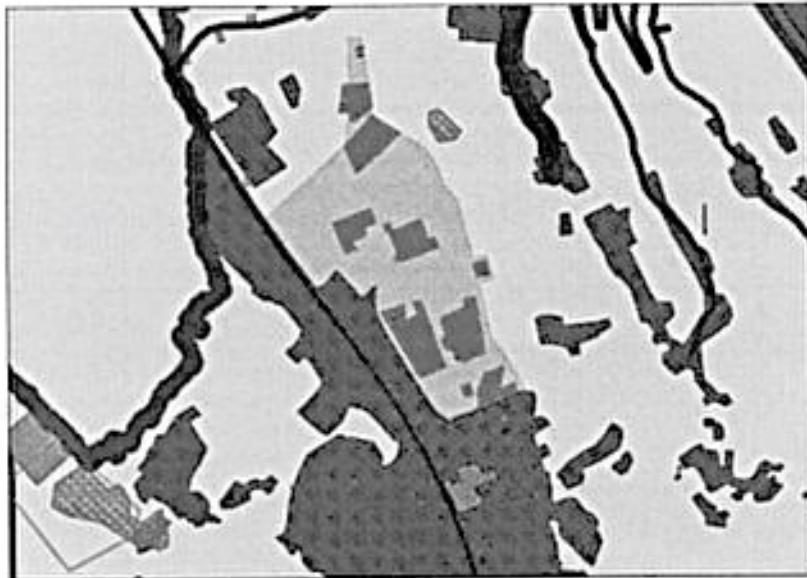
Dr. Armatorkova brigada 15, 81000 Podgorica, Crna Gora

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN  
OPŠTINE KOTOR











„Sl. list CG“, br. 95/2020 od 17.09.2020  
Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020

Skaliranje: 1:25000 Broj priloga: 07c













### LEGENDA

-  GRAĐEVINHO ZEMLIŠTE
-  PLOVNE ZA TURIZAM
-  PLOVNE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNU
-  PLOVNE OSTALE I KRAJOLNE INFRASTRUKTURE I OBUKATA
-  PLOVNE ZA PROMET
-  PLOVNE ZA OBRADU ZAVADU I HLADOTENE OPAKA
-  PLOVNE I OBLASTI OSTALE INFRASTRUKTURE
-  KONCEPCIJA PODRUČJA
-  MESTI MINERALNIH BOROVA I PLOVNE EKSPLOATAKCIJSKIH POLJA
-  POSTOJEĆA PLOVNA 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 - Kultivisana obradiva imanja u okviru istorijskih naselja
  -  Mjere V - Prirodni očuvani pejzaži u granicama svjetske baštine
- 
-  **Granični Opštine Kotor**
  -  **Prirodna i kulturno-istorijska područja Kotara (svjetska baština)**
  -  **Zaštićena ekološka Prirodna i kulturno-istorijska područja Kotara (Bafer zona)**



# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac  <b>VLADA CRNE GORE</b>	Uradni ured <b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>ul. Francuske vojske 16, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
Povodilac izrade plana i odgojnih planova: „Sl. list CG“ br. 82/18 Odluka broj: 07-03/1 <b>Čav. Dot. Arch. Mladen Krekić</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Ovo planski dokument je: <b>URBANIZAM</b>	
Prilog <b>Podlaga Kotor - novi zadaci - prilog 14 postrani građevinski portfelj</b>	„Sl. list CG“, br. 96/2020 od 17.09.2020 Odluka o donošenju: br. 07-40/12 od 13.08.2020 <b>Razmjera: 1:25000 Broj priloga: 08b1</b>






## LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  OBAŠNA LINJA
-  NAGELJA
-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVOĐNIJU
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
-  POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
-  SPORT I REKREACIJA
-  GOLF TERENI
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  PEŠAČKE POVRŠINE
-  POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
-  POVRŠINA TERITORIJALOG MORA
-  POVRŠINE ZA OBRADU, SANAČIJU I SKLADIŠTENJE OTRADA
-  KONCESIONA PODRUČJA
-  LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIJSKIH POLA
-  POSTOJEĆA PLOČKA STRUKTURA

### PREKOGRANIČNA SARADNJA

-  IZMEĐU OPŠTINA





### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

-  AUTORUT
-  BRZA SAOBRAĆAONICA
-  ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆAONICE
-  MAJISTRALNA SAOBRAĆAONICA
-  ALTERNATIVNA MAJISTRALNA SAOBRAĆAONICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
-  LOKALNI PUT
-  ALTERNATIVNA SAOBRAĆAONICA
-  EUROVELO B
-  ŽČARA
-  RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA



-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BEOGRADSKOG SAOBRAĆAJA
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MARINA
-  DRUŠTE
-  KRUIZER TERMINAL
-  TRAJEKT
-  SVJETLOTKA
-  GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
-  HELIOPORT

**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 CRNE GORE</b>	<b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <i>U Prvomartinskoj ulici 11, 81000 Podgorica, Crna Gora</i>
Dokumentacija: prostorno urbanistički plan SKUP št. 52/18 (isključivo št. 48/1)	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Čin: DRŽAVNI, MJEŠTARSKI <b>URBANIZAM</b>	Datum: 02.11.2018. št. 57/18-2018 Datum izdavanja: št. 57/18-12 št. 1328-2018
Vrsta: <b>PLANIRANA SAOBRAĆAJNA MREŽA</b>	Mjerilo: <b>1:25000</b> št. i oznaka: <b>07b4</b>



- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVA TA PUP-a
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- 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 SPOMENKA KULTURE
- PEŠAČKE POVRŠINE
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VOVA
- POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- POVRŠINE ZA OBRADU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OTPADA
- 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
- ALTERNATIVNI PUT
- EUROVELI
- RASKRŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
- MOST
- TUNEL
- PLOVNI PUT
- PLANIRANE POZICIJE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- MEĐUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- MARINA

#### 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 crpna stanica
- Planirana crpna stanica

#### FEKALNA KANALIZACIJA:

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



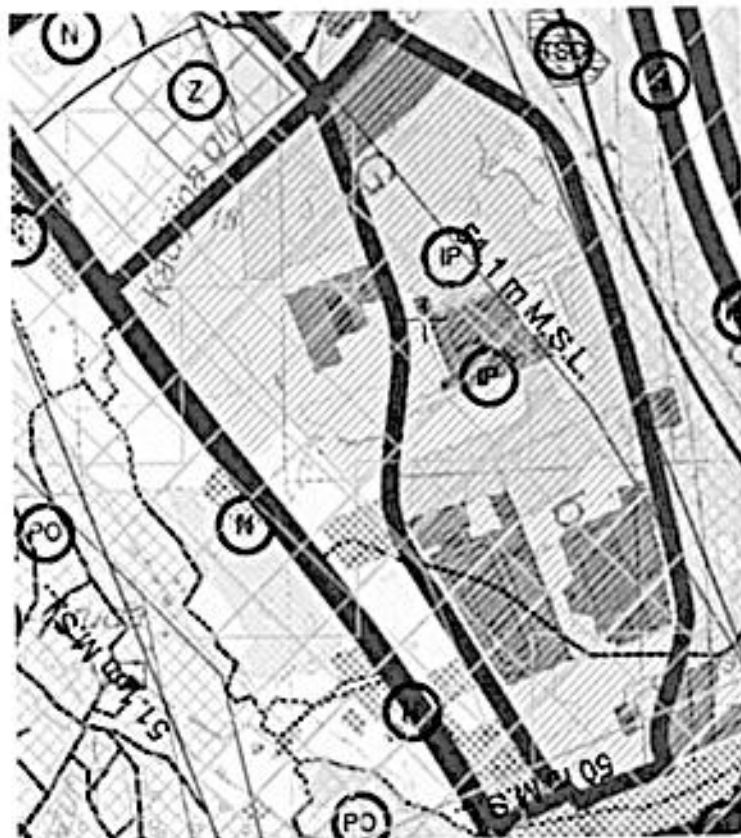


# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR

























 VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE	REPUBLIKA SLOVENIJA MINISTRSTVO REPUBLIKE SLOVENIJE REPUBLIŠKI URAD REPUBLIŠKI URAD REPUBLIŠKI URAD
REPUBLIKA SLOVENIJA REPUBLIŠKI URAD REPUBLIŠKI URAD REPUBLIŠKI URAD	REPUBLIKA SLOVENIJA REPUBLIŠKI URAD REPUBLIŠKI URAD REPUBLIŠKI URAD
REPUBLIKA SLOVENIJA REPUBLIŠKI URAD REPUBLIŠKI URAD REPUBLIŠKI URAD	REPUBLIKA SLOVENIJA REPUBLIŠKI URAD REPUBLIŠKI URAD REPUBLIŠKI URAD













## LEGENDA

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA OPŠTINE KOTOR
-  GRANICA OBUHVATA PUP-a
-  GRANICA MORSKOG DOBRIA
-  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
-  ZAŠTIĆENA 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 100m 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 IZGRAĐENI 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 NASLJEDJENIH 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
-  PASKISICE PUTEVA U DVA NIVOA
-  MOST
-  TUNEL
-  PLOVNI PUT
-  MEĐUNARODNA LUKA
-  LOKALNA LUKA
-  MAJINA
-  SIDRIŠTE
-  KRUIZER 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 IZ GRADNJA 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 IZ GRADNJA 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 CRNE GORE</b>	<b>MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <i>Dr. Antunović Bulevar 16, 81000 Podgorica, Crna Gora</i>
Prijedlog za: <b>građa plana urbanističkog područja</b> SLOGP br. 82/18 Odluka br. 17-40/17 <b>Centar DUBA/18, Mula i Kraljević</b> odj. planova i prost. uređenja <b>URBANIZAM</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Prilog: <b>PLAN NAMJENE POVRŠINA</b>	Sa. br. COP, br. 16/2020 od 17.05.2020. Odluka o imenovanju, br. 17-40/12 od 13.04.2020. Ažurirano: <b>1:25000</b> Broj priloga: <b>07a</b>





## — LEGENDA —

- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBLUHATA PUP
- OBLJNA LJNJA
- NASELJA
- PLOVINE ZA TURIZAM
- PLOVINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- PLOVINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- PLOVINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- SPORT I REKREACIJA
- GOLF TERENI
- PLOVINE SPOMENIKA KULTURE
- PEŠAČKE PLOVINE
- PLOVINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- PLOVINE TERITORIJALOG MORA
- PLOVINE ZA OPAKU, SANACIJU I SKLADIŠTENJE OPAKA
- KONCESIONA PLOVINA
- LEĐIŠTA MINERALNIH SIPOVINA I PLOVINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- P OŠTOJECA FIZIČKA STRUKTURA






### PREKOGRANIČNA SARADNJA

- IZMEĐU OPŠTINA





### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZA SAOBRAĆUNICA
- ALTERNATIVNA TRASA BRZE SAOBRAĆUNICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆUNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆUNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆUNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆUNICA
- EUROVELO B
- DČAPA
- PAKIŠĆE PUTEVA U DVA NIVOA
- MOST
- TUNEL







-  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 ZABRAJENE/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. ZABRAJENA 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 podzemna vod ivnog reda - postrojenja elektronske komunikacione infrastrukture sa optičkim kablovima
-  Baza stanica mobilne telefonije
-  Planirani TK podzemna vod ivnog reda - planirana elektronske komunikacione infrastrukture sa optičkim kablovima
-  Planirana baza stanica mobilne telefonije



# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



Naručilac  VLADA CRNE GORE	Organizator MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Pratelerska brigada 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planir. „St. CG“ br. 82/18 Odluka broj 07-0081 Čav. Dott. Arch. Mladen Kraljić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije  URBANIZAM	
Prilog  PLANIRANA TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	St. 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>07b3</b>







# PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR



 <b>VLADA CRNE GORE</b>	<b>MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE</b> <small>19. Pločnika Brgata 10, 81000 Podgorica, Crna Gora</small>
Pokrovitelj izrade plana-odgovorni planer: „S.L.C.G.“ br. 82/18 Odluka broj: 07-60/11 <b>Čav Dorić Arh. Mladen Kikić</b>	<b>PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR</b>
Dio planske dokumentacije: <b>URBANIZAM</b>	
Prilog: <b>SINTEZNA KARTA PLANIRANIH INFRASTRUKTURNIH MREŽA</b>	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-40/12 od 13.06.2020. Raščnjera: <b>1:25000</b> Broj priloga: <b>07b5</b>





## LEGENDA

- DIZAJNA GRANICA
- GRANICA OPŠTINE KOTOR
- GRANICA OBUHVAĆA PUNE
- OBALNA LINIJA
- NASELJA
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENI SAJTI
- SPORT I REKREACIJA
- GOLE TERENI
- PODRUČJE OPOMENKA KULTURE
- PLEVAŠKE POVRŠINE
- POVRŠINA ULTRAZVUČNIH MORNEN VODA
- POVRŠINA TERITORIJALNOG MORA
- POVRŠINE ZA OBRADU ZEMLJOPLODJE I DVAJESTINE OTKADA
- KONCEPCIJA PODRUČJA
- LEŽIŠTA MINERALNIH SIROVINA I POVRŠINE EKSPLOATACIONIH POLJA
- POSTOJEĆA PODIGNA STRUKTURA
- POSTOJEĆA I DIZAJNIRANA PIRACIONA PODRUČJA
- MORSKI HABITAT

### PREKOGRANIČNA SARADNJA

- ↔ IZMEĐU OPŠTINA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- AUTOPUT
- BRZ SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA TRACA BRZE SAOBRAĆAJNICE
- MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- ALTERNATIVNA MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
- REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
- LOKALNI PUT
- ALTERNATIVNA SAOBRAĆAJNICA
- BUKOVILO
- ŽDARA
- RAZNOSEPUTENJA U DVA NIVOA
- MOST
- TUNEL
- PLOVNI PUT
- PLANIRANE PODRUČJE I NIVOA BRZODIŠNOG SAOBRAĆAJA
- MEĐUNARODNA LUKA
- LOKALNA LUKA
- MARINA
- ŽRDIŠTE
- KRUIŠNI TERMINAL
- TRAJEKT
- DUKETON
- GRANIČNI PROMETNI PREGAZ

### 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 USLOVNE 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 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

### 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 REPUBLIKE SLOVENIJE	MINISTRSTVO OKOLJSKEGA RAZVOJA I TURIZMA REPUBLIKE SLOVENIJE Ul. Priljubljenega brigada 28. 05. 1945, Postojna, 8110, Slovenija
Uradno ime projekta: <b>OPŠTINA KOTOR</b> JAVNA AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE REPUBLIKA SLOVENIJA Cesta Dušana Muškatirca	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
VRSTA PROJEKTA: <b>URENJE</b>	
PROJEKTANT: PILVIRANA ELEKTROENERGETSKA AGENCIJA	Št. projekta: SK 002023 na 17.09.2023 Ljubljana, 8. oktobra 2023, št. 07-4072 na 10.10.2023 Škalec: <b>1:25000</b> Rto št. projekta: <b>07b1</b>





Crna Gora  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
Broj: 03-D-1941/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Prilježeno: 16.06.2025			
Dno. red.	Jed. lista / broj	Redni broj	Vrijednost
06-	333/25-	6282/2	
Podgorica, 12.06.2025.godine			

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE  
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica  
UI. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1941/1 od 11.06.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj: 06-333/25-6282/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje na katastarskoj parceli br. 80/5 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.

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
PODGORICA  
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

Primljeno: 23. 06. 2025				
Drž. jed.	Jed. vlas. stan.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-6282/3				



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: 1604-319/25-1816

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 80/5 K.O.Privredna zona, donosi:

### RJEŠENJE

Utvrđuju se vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 80/5 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. 1604-319/25-1816 od 12.06.2025. godine kojim traži da se utvrde vodni uslovi za izgradnju objekta na kat par 80/5 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 06-333/25-6282/2 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

Primljeno: 24.06.2025		Adresa: Bulevar Revolucije br.24,	
81000 Podgorica, Crna Gora		tel: +382 20 224 593	
fax: +382 20 224 594		www.upravazavode.gov.me	
Drp. jed.	Jed. klas. maš.	Fedrit.	Vrijed.
06-333/25-6282/4			

Br:UPI 02-319/25-118/2

17.06.2025.

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

**Predmet: Odgovor na Vaš zahtjev broj: 06-333/25-6282/2 od 30.05.2025.**

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se aktom, broj: 06-333/25-6282/2 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. 80/5 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*

*Vesna Bajović*

Prilazno: 25.06.2025				
Org. jed.	Jed. ksa. zbir	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-330/2F 6282/5				



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

UP/I Br. 1606-341/25-1815-2

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. 80/5 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 proletherske brigade broj 19, Podgorica obratilo se ovom Sekretarijatu Zahtjevom broj UP/I Br: 16-341/25-1815 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. 80/5 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 06-333/25-6282/2 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



Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Sekretarijatu 16
3. Arhivi



Crna Gora  
Uprava za saobraćaj

Broj:04- 6239/2  
Podgorica, 20.06.2025.godine

Adresa: IV Proleterske br. 19,  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine  
tel: +382 20 655 052  
fax: +382 20 655 359

Priloga: 25.06.2025				
Org. jed.	Red. broj	Prilog	Vrijednost	
06-	333/25-	6282	/6	

## CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

**Predmet: Saobraćajno - tehničkih uslova**

**Objekat: Industrija i proizvodnja – katastarska parcela 80/5 KO Privredna zona**

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 06-333/25-6282/2 od 30.05.2025. godine, zaveden u Upravi za saobraćaj br. 04-6239/1 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 lokaciji koju čine katastarska parcela 80/5 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) konstatuje sljedeće:

Predmetna katastarska parcela br. 80/5 KO Privredna zona, opština Kotor, nema dodirnih tačaka sa postojećim i planiranim državnim putevima (magistralnim i regionalnim), shodno Odluci o kategorizaciji državnih puteva (Sl.list 93/2023). Saobraćajnu povezanost objekti koji se planiraju graditi ostavaruju preko lokalne saobraćajnice.

Imajući u vidu navedeno, Uprava za saobraćaj nema nadležnosti u postupanju po predmetnom zahtjevu.

S poštovanjem,

Obradili:

Radojica Poleksić, dipl.ing.grad.

*P. Poleksić*

Marko Spahić, grad.teh.

*M. Spahić*

Dostavljeno:

-Naslovu x2

-U spise predmeta

-Arhivi



Direktor

Radomir Vuksanović



# “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

U Kotoru, 23.06.2025

Podgorica

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Broj: 2373

Priloga: 23.06.2025

Drž. jed.	Jed. v. št. zbir.	Radni broj	Prilog	Vrijednost
		06-333/25-6282/2		

PREDMET: Odgovor na Vaš zahtjev broj 06-333/25-6282/2 od 30.05.2025. godine zaveden u ovom Društvu pod brojem 2158 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, 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:

2373/1

Kotor:

23.06.2025

Na osnovu priloženih urbanističko – tehničkih uslova broj 06-333/25-6282/2 od 30.05.2025. godine, (zavedenih u ovom Društvu pod brojem 2158 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 80/5 KO Privredna zona, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20), izdaju se:

## PROJEKTO-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 (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, posebno 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 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

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.*



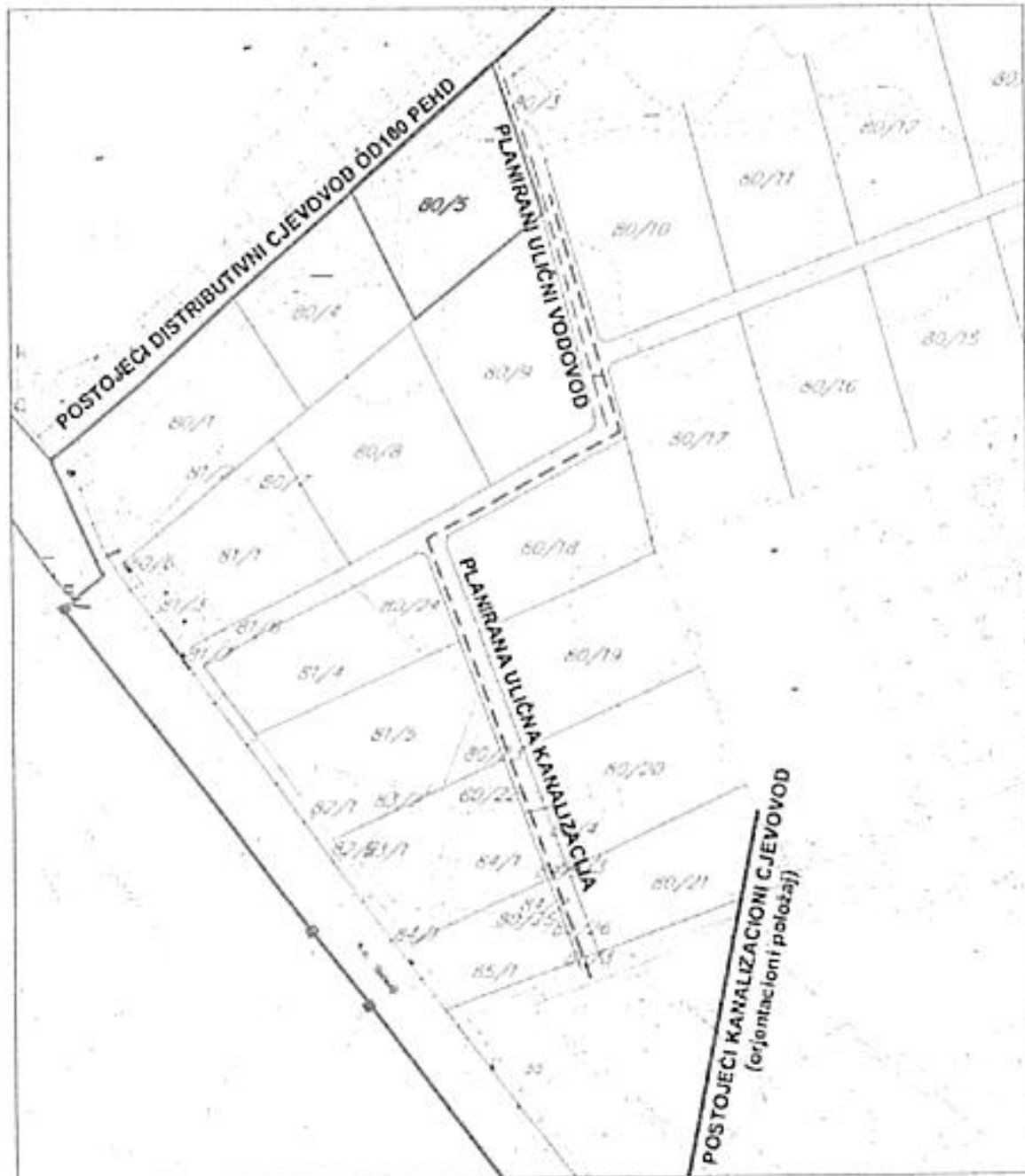
# “VODOVOD I KANALIZACIJA KOTOR” d.o.o.

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

Primitjeno: 19. 6. 2025				
Org. jed.	Jed. i/za zbir.	Rechn. broj	Prilog	Vrijednost
06-333	25-6282		8	

106-917/25-DJ-1001

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 80/5 KO Privredna zona, opština Kotor.

PRILOG: kao u tekstu

Dostavljeno : naslovu

-a/a

Obradila,  
Ivana Samardžić

M.P.



S. postovanjem,

Samostalni savjetnik I

Sandra Vukčević



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
KOTOR

Broj: 106-919-7022/2025  
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	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilob
80	5			14/04/2025	PRIVREDNA ZONA	Suma 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		4484	3.59
								4484	3.59

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)

32  
Ovlašćeno lice:  
  
32 Vukčević Sandra, dipl.pravnica

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

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

Po zahjevu broj: 917-106-1001/25, od: 19.06.2025. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela  
ocitane graficki sa digitalnog plana  
Katbase v2024.7.22 - (2) EKSPORT PODATAKA 19.06.2025 08:02

	6561625.46	4694289.98	0.00	Odrzavanje
	6561568.72	4694155.36	0.00	Odrzavanje
	6561564.42	4694163.56	0.00	Odrzavanje
	6561623.17	4694215.91	0.00	Odrzavanje
	6561622.34	4694218.07	0.00	Odrzavanje
	6561563.05	4694166.18	0.00	Odrzavanje
34	6561643.37	4694157.53	0.00	Odrzavanje
35	6561590.34	4694114.15	0.00	Odrzavanje
43	6561562.29	4694167.63	0.00	Odrzavanje
44	6561621.73	4694219.65	0.00	Odrzavanje
45	6561637.56	4694178.63	0.00	Odrzavanje
2670	6561606.10	4694205.91	0.00	
2671	6561594.94	4694196.28	0.00	
2672	6561583.77	4694186.47	0.00	
2673	6561572.36	4694176.47	0.00	

Parcela: 80/5 (P=4484)

Frontovi:

od do dužina(m)

2671-2670 14.74

2670-44 20.81

45-34 21.89

34-35 68.51

43-2673 13.40

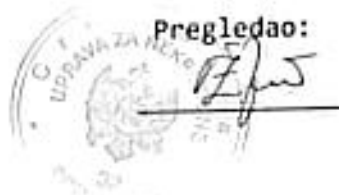
2673-2672 15.17

2672-2671 14.87

Obradio:

\_\_\_\_\_

Pregledao:



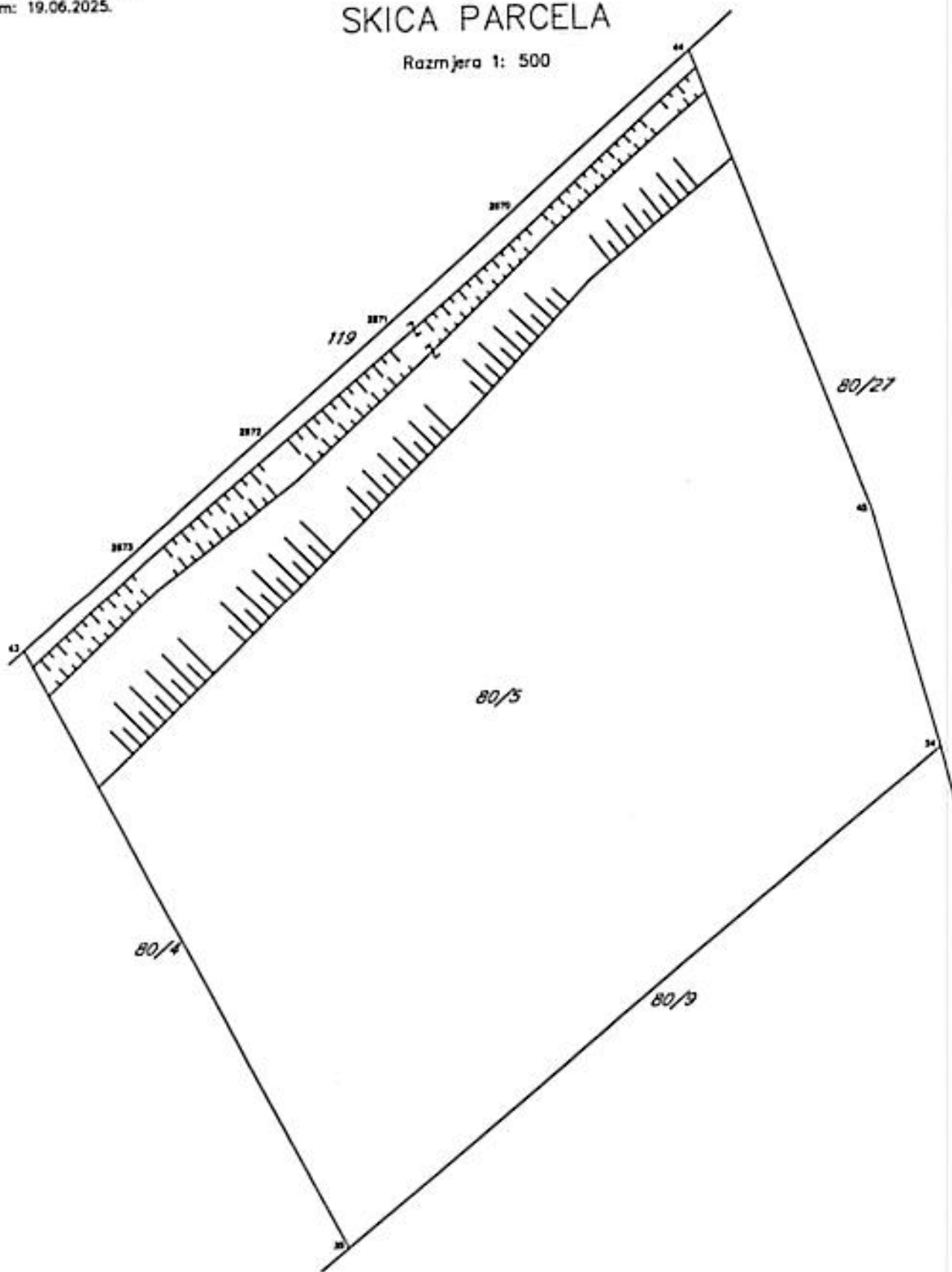
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR  
Broj: 917-106-1001/25  
Datum: 19.06.2025.



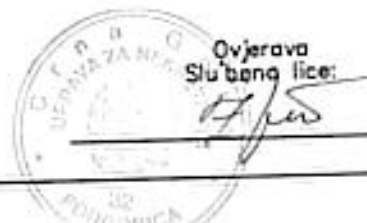
Katastarska opština: PRIVREDNA ZONA  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 13  
Parcela: 80/5

# SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:





Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Broj: 02-08-2025				
Org. jed.	Upr. okr. odj.	Proc. broj	Prirod.	Vrijednost
OG	333/25	6282	1	10

Broj: UP/I-05-563/2025-3

28.07.2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, br. 06-333/25-6282/2 od 30.05.2025. godine, dostavljenog 13.06.2025. godine i zavedenog pod brojem UP/I-05-563/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 80/5 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. 80/5  
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.

**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

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta



*Petra Zdravković*  
Dr Petra Zdravković  
direktorica