
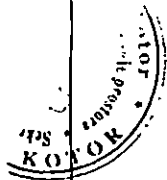


# URBANISTIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj, <u>03 – 333/25-8627</u></p> <p>Kotor, <b>09.06.2025.god</b></p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, postupajući po zahtjevu Samardžić Milutina, na osnovu člana 116 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23), Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme ("Službeni list Crne Gore", br. 043/18, 076/18, 076/19 od, 009/24 , 028/24), Odluke o načinu postavljanja i uklanjanja privremenih objekata na teritoriji Opštine Kotor („Sl list CG” – Opštinski propisi 21/25), a sve u skladu sa čl. 163 Zakona o izgradnji objekata (Sl list CG 019/25)</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za <b>postavljanje pokretnih privremenih objekta</b> <b>– Rashladne vitrine i konzervatora za sladoled -</b> na dijelu kat.parc. <b>78 KO Perast (ZONA I) - objekat 5.3 i objekat 4.5</b>, na osnovu: "Program privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024 – 2028" za period do 31.12.2028.god.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b></p>	<p>Samardžić Milutin</p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Uvidom u LN 229 – izvod od 06.06.2025.god. utvrđeno je sledeće: - na kat. parc. 78 KO Perast evidentiran je objekat br. 1 – Stambeno-poslovna zgrada gabaritne površine 217 m<sup>2</sup>; - na kat. parc. 78 KO Perast evidentiran je objekat br. 2 – Pomoćna zgrada gabaritne površine 31 m<sup>2</sup>; - na kat. parc. 78 KO Perast evidentiran je objekat br. 3 – Pomoćna zgrada gabaritne površine 13 m<sup>2</sup>; - kat. parc. 78 KO Perast se vodi kao dvorište u površini od 207 m<sup>2</sup>. Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu UP-a Grada Perast ("Sl.list CG" - opštinski propisi br. 03/12) i mješovite je namjene (MN).</p>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>	
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p> <p>Lokacija za postavljanje pokretnih privremenih objekata namjenjenih za turizam i ugostiteljstvo – rashladna vitrina i konzervator za sladoled čine dio kat.parc 78 KO Perast. Predmetni objekti se postavljaju prema grafičkom prilogu koji je sastavni dio ovog Programa. Objekat se postavlja sezonski. Pokretni privremeni objekat je objekat koji se postavlja u zalivskom i vanzalivskom dijelu</p>	





Opštine u skladu sa posebnim uslovima za određenu vrstu objekata kao i sa grafičkim dijelom Programa.

Pokretni privremeni objekat je objekat koji nakon obavljanja djelatnosti tokom dana, odnosno vremena za koji je dobijeno odobrenje za postavljanje uklanja sa javne površine sopstvenim pogonom ili vučom. Pokretni privremeni objekat kreće se trasom koja je definisana ovim Programom.

U pokretnom privremenom objektu ne postoji prostor za lice koje prodaje robu i/ili vrši uslugu, odnosno lice koje koristi uslugu u datom objektu.

Pokretni privremeni objekat može da ima u okviru svoje pripadajuće površine suncobran ili tendu od prenosivog i sklopivog materijala, sa kojom čini estetsku cjelinu.

Tehničku dokumentaciju za postavljanje pokretnog privremenog objekta koji je uređaj odnosno oprema (vozilo za prodaju sladoleda, kolica sa aparatom za kokice i sl.) čini atest proizvođača i fotografije uređaja odnosno opreme.

Tehničku dokumentaciju za postavljanje pokretnog privremenog objekta koji nije uređaj odnosno oprema čini idejno rješenje.

**Rashladna vitrina** odnosno izložbena vitrina za prodaju hrane i pića je pokretni privremeni objekat, koji se postavlja na gotovu podlogu ispred ugostiteljskog ili trgovinskog objekta ili pri kupalištima uz gornju ivicu šetališta.

Vitrina iz stava 1 ovog člana može se postavljati samo radi dopunske djelatnosti pripadajućeg ugostiteljskog ili trgovinskog objekta, osim na kupalištima gdje se može postavljati samostalno.

Površina rashladne i izložbene vitrine može biti do 4m<sup>2</sup>.

Na obodima suncobrana, tendi, i u sklopu rashladnih i izložbenih vitrina može biti ispisan samo naziv ugostiteljskog ili trgovinskog objekta, u skladu sa osnovnim tonom suncobrana odnosno tende.

**Konzervator za sladoled** je pokretni privremeni objekat koji služi za prodaju sladoleda u originalnom - fabričkom pakovanju.

Konzervator za sladoled se postavlja na gotovu podlogu ispred ugostiteljskog objekta ili za samostalno obavljanje djelatnosti.

Površina konzervatora za sladoled može biti do 2m<sup>2</sup>.

Uz konzervator za sladoled može se postaviti suncobran, stolica na rasklapanje i kanta za otpatke.

Na obodu suncobrana koji se postavlja uz konzervator za sladoled ispred ugostiteljskog objekta može biti ispisan samo naziv ugostiteljskog objekta, u skladu sa osnovnim tonom suncobrana.

## 7.2. Pravila parcelacije

Privremeni objekat se postavlja na dijelu kat.parc 78 KO Perast.

Privremeni objekti ne smiju ugrožavati postojeći kvalitet prostora, niti ugrožavati postojeće gradske funkcije i sadržaje, te se ne smiju postavljati:

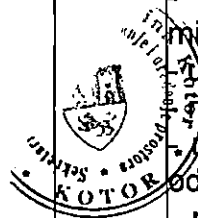
- na parkovskim i zaštićenim zelenim površinama;
- na pješačkim saobraćajnicama i uz njih, ako se remeti normalno kretanje pješaka na raskrscima ulica;
- ispred zgrada, ako se remeti njihovo normalno funkcionisanje i korišćenje neposredno uz objekte značajnih arhitektonskih vrijednosti (crkve, spomenici kulture, objekti tradicionalnog i savremenog stilskog izraza).
- privremeni objekat ne smije se postavljati na mjestu na kojem bi se ometalo normalno odvijanje pješačkog i kolskog saobraćaja;
- privremeni objekat ne smije se postavljati na mjestima na kojima bi se zaklanjala saobraćajna signalizacija, uređaji i oprema puta;
- postavljeni privremeni objekat ne smije smanjivati polje vidljivosti i liniju preglednosti ispod predviđenih normative za datu saobraćajnicu ili raskrnicu.

## 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Rashladna vitrina odnosno izložbena vitrina i konzervator za sladoled postavljaju se prema grafičkom prilogu koji je sastavni dio ovog Programa.

U cilju bezbjednosti pješačkog i kolskog saobraćaja prilikom postavljanja privremenih





objekata primjenjuju se sljedeći propisi:

- udaljenost privremenog objekta u naselju od kolovoza magistralnog i regionalnog puta (ne odnosi se na magistralni put u Grblju) treba da bude najmanje 2,3m, na lokalnim saobraćajnicama minimalno 2,0m i ulicama u stambenim naseljima minimalno 1,6m. Ukoliko uslužni dio (lice) objekta nije okrenut prema kolovozu, objekat može biti i bliže javnom putu, ako između njega i kolovoza nema trotoara ne smije biti bliži od 1,0m;
- udaljenost objekta od traka za uključenje – isključenje, proširenja duž kolovoza i sl. treba da iznosi kao na ulicama u stambenim zonama;
- udaljenost privremenog objekta od autobusnog stajališta treba da bude min. 2,5m;
- udaljenost objekta od pješačkog prelaza mora iznositi min. 3,0m;
- postavljeni objekat od kolskog ulaza, ulaza u dvorište i garažu mora biti udaljen minimalno 1,6 m od manevarske površine vozila;
- udaljenost objekta od ivice raskrsnice treba da bude min. 5,0 m;
- na trotoarima se mora ostaviti slobodna površina za kretanje pješaka od najmanje 1,6m;
- na trotoarima sa velikim intenzitetom za normalno kretanje pješaka treba ostaviti širinu od najmanje 2,3 m;
- na trgovima, šetalištima i drugim javnim površinama, mora se obezbijediti površina za kretanje pješaka širine najmanje 1,6m;
- privremeni objekti na parking prostorima, autobuskim ili benzinskim stanicama sa potrebnom operativnom površinom, moraju biti fizički odvojeni od saobraćaja vozila; ukoliko ne postoji mogućnost fizičkog razdvajanja, navedenu površinu treba označiti odgovarajućom horizontalnom i vertikalnom signalizacijom; operativna površina mora imati širinu 1,6 m;
- tende i nadstrešice privremenih objekata mogu se postaviti do 1 m od kolovoza i drugih površina namijenjenih za kretanje vozila. Nosači tendi i nadstrešica ne smiju ometati normalno kretanje pješaka.
- potrebno je pribaviti saglasnost glavnog gradskog arhitekta u pogledu spoljnog izgleda privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat;
- rok na koji se može izdati odobrenje za postavljanje privremenog objekta ne može biti duži od roka važenja ovog Programa, odnosno maksimalni rok je 31.12.2028. godine
- PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m 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.

8

**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

9

**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Privremeni objekti se ne mogu postavljati odnosno graditi ako svojim postavljanjem odnosno građenjem ugrožavaju životnu sredinu (član 115 važećeg zakona)

U slučaju da se privremni objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.

10

**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Privremeni objekti ne smiju ugrožavati postojeći kvalitet prostora niti ugrožavati postojeće gradske funkcije.

11

**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

RNA CONTROL  
P. 12.1

Prema Članu 115 stav 2 Zakona o planiranju i izgradnji objekata propisuje se da se Privremeni objekti ne mogu se postavljati, odnosno graditi ako svojim postavljanjem odnosno građenjem narušavaju komunalne funkcije, ugrožavaju infrastrukturu i zelene površine, narušavaju integritet kulturnih dobara sa zaštićenom okolinom, ugrožavaju životnu sredinu, kao ni na lokacijama u neposrednoj blizini primarnih ugostiteljskih objekata definisanim programom privremenih objekata, bez obzira na kategoriju objekta, osim ako su u funkciji primarnog ugostiteljskog objekta. U okviru predmetne lokacije i njenom neposrednom okruženju, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

Shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG“ br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), kulturno dobro je svako nepokretno, pokretno i nematerijalno dobro za koje je, u skladu sa ovim zakonom, utvrđeno da je od trajnog istorijskog, umjetničkog, naučnog, arheološkog, arhitektonskog, antropološkog, tehničkog ili drugog društvenog značaja. Kulturno dobro može biti u državnoj ili privatnoj svojini.

Kulturna dobra, kao valorizovani dio kulturne baštine od opšteg interesa, štite se u skladu sa ovim zakonom i međunarodnim propisima, bez obzira na vrijeme, mjesto i način stvaranja, porijeklo, u čijem su vlasništvu i na njihov svjetovni ili vjerski karakter. Zaštita kulturnih dobara je od javnog interesa.

Zaštitu, kao i kulturno dobro, imaju i zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra, predmet koji sa nepokretnim kulturnim dobrom čini istorijsku, umjetničku, vizuelnu ili funkcionalnu cjelinu, objekat u kojem se trajno čuvaju ili izlažu pokretna kulturna dobra, dokumentacija o kulturnom dobru, dobro pod prethodnom zaštitom, obavezni primjerak publikacije i javna arhivska građa.

Kako bi se zaštitio integritet kulturnih dobara sa zaštićenom okolinom, prilikom utvrđivanja UTU za postavljanje objekata privremenog karaktera, potrebno je ispoštovati opšte uslove, koji imaju za cilj da se nakon isteka perioda trajanja Programa, odnosno, utvrđivanja konačne namjene prostora u skladu sa planaskim dokumentom, ovi objekti mogu lako ukloniti i prostor vratiti u prvobitno stanje.

U posebno zaštićenim prirodnim i spomeničkim kulturno –istorijskim područjima, kao i u okviru zaštićene okoline kulturnih dobara, vodilo se računa da se ne predviđaju one djelatnosti i objekti koji mogu narušiti posebnost takvih područja / kulturnih dobara.

## 12 USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina pješačkih staza iznosi 150cm. Savladavanje visinske razlike između pešačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenisama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm.

## 13 USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

## 14 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

## 15 USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

CRNA, CVNA  
- 0 -  
F. B. M. A. V.

--	--

16	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/

17	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
----	---

17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	/

17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	/

17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	/

17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	/

18	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>
	/

19	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>
----	--


Tehničku dokumentaciju za postavljanje pokretnog privremenog objekta koji je uređaj odnosno oprema (vozilo za prodaju sladoleda, kolica sa aparatom za kokice i sl.) čini atest proizvođača i fotografije uređaja odnosno opreme.  
Tehničku dokumentaciju za postavljanje pokretnog privremenog objekta koji nije uređaj odnosno oprema čini idejno rješenje.

20	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>
----	---

Oznaka urbanističke parcele	Dio UP 78 KO Perast (ZONA I) objekat 5.3 i objekat 4.5
Površina urbanističke parcele	Površina lokacije za objekat 5.3 – rashladna vitrina je 4 m <sup>2</sup> , a za objekat 4.5 – konzervator za sladoled je 2 m <sup>2</sup> .
Maksimalni indeks zauzetosti	/
Maksimalni indeks izgrađenosti	/
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	maksimalna površina objekta 5.3 - 4m <sup>2</sup> maksimalna površina objekta 4.5 - 2m <sup>2</sup>

Maksimalna spratnost objekata	/
Maksimalna visinska kota objekta	/
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/

CRNA 703A-101  
1942 28 07 00 00 00 00  
1942 28 07 00 00 00 00

	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Rashladna vitrina i konzervator za sladoled su tipski objekti za koje su neophodni atesti proizvođača kao i fotografije izgleda istih sa pratećim elementima, suncobranom, stolicom na rasklapanje i kantom za otpatke čiji izgled mora biti usklađen jer zajedno čine jednu cjelinu.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/
21	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	<b>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
	<b>SAMOSTALNA SAVJETNICA II</b> Jelena Saulačić master ing arh.	<b>SAMOSTALNA SAVJETNICA II</b> Jelena Samardžić, dipl.prav.
23	<b>OVLASČENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>SEKRETARKA</b> Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.
24		<b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana</li> </ul>	

**NAPOMENA:** Obavezuje se Zakupac terase:

1. Da zaključi Ugovor radi odvoza smeća sa "Komunalno" doo Kotor.
2. Plati lokalnu komunalu taksu Sekretarijatu za lokalne prihode, budžet I financije

**URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI SU INFORMACIJA PROGRAMA PRIVREMENIH OBJEKATA** za teritoriju Opštine Kotor za period od 2024. – 2028. god i NA OSNOVU NJIH SE NE STIČE NIKAKVO PRAVO, već predstavljaju sastavni dio tehničke dokumentacije.



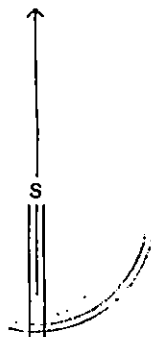
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR  
Broj: 106-917-25-582-DJ  
Datum: 01.04.2025.



Katastarska opština: PERAST  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 2  
Parcela: 78

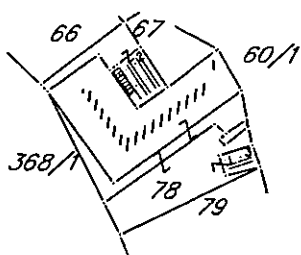
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
705
100
6
557
700

4
705
100
6
557
800



4
705
000
6
557
700

4
705
000
6
557
800

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*

ANAGRA  
INDIA

27

# PERAST

# PERAST

Gospa od Rozarija

UP30/1

UP28

UP30/3

UP43

UP30/2

UP42

UP65

UP66

UP41/3

UP77

UP70

UP78

UP79

UP76

UP80

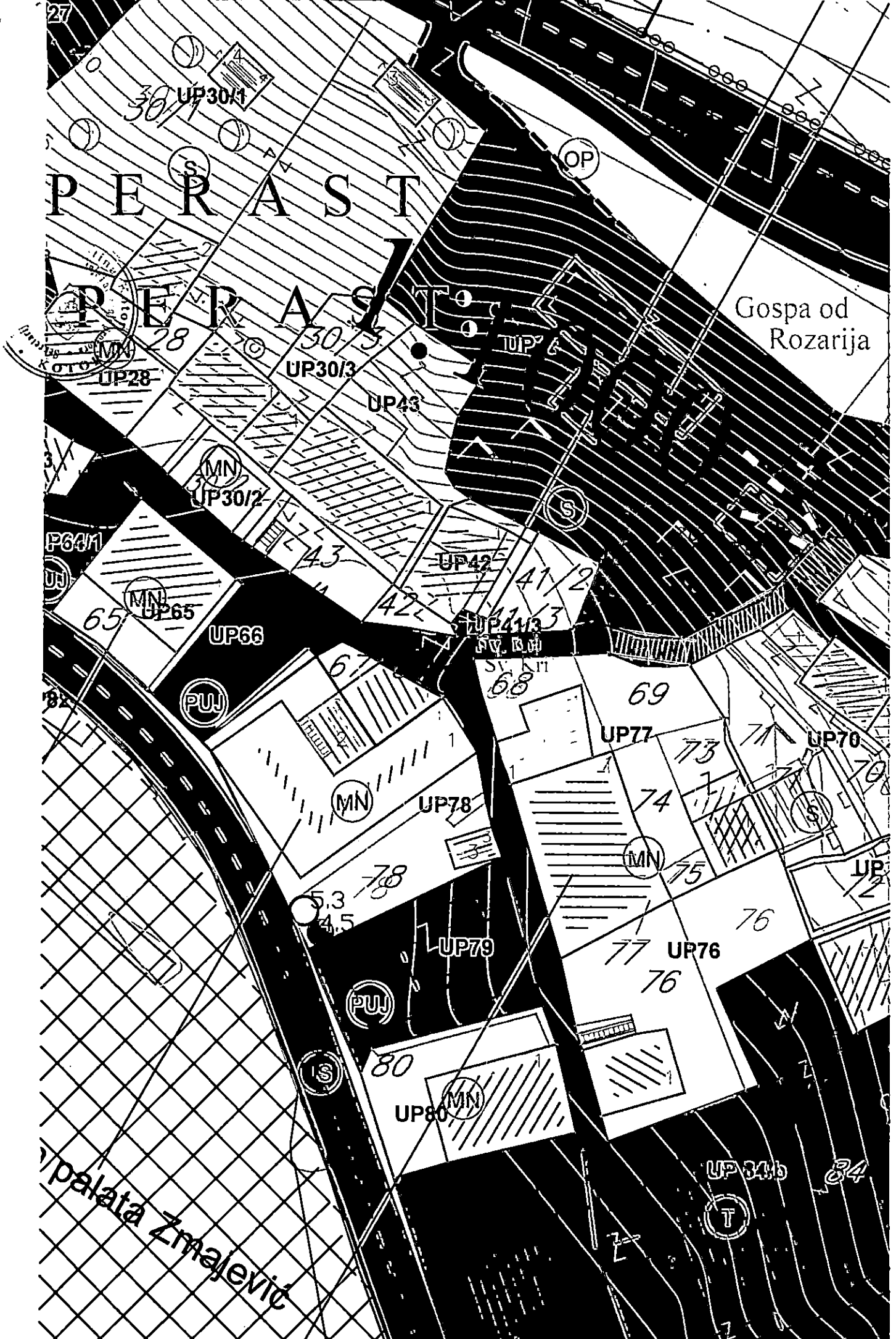
UP34b

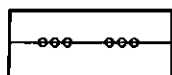
P64/1

82

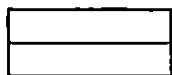
Palata Zmajević

84

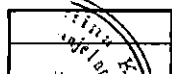




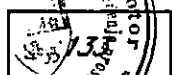
granica plana



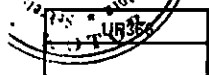
granica Morskog dobra



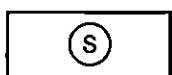
granica katastarske parcele



oznaka katastarske parcele



oznaka i granica urbanističke parcele



površine za stanovanje



površine mješovite namjene



površine za turizam (hoteli, moteli, ugostiteljski objekti)



površine za centralne djelatnosti (mjesna zajednica, kulturni centar, galerija, info centar)



površine za vjerske objekte (samostani, crkve, kapele)



površine za groblja



površine komunalne infrastrukture i objekata (trafostanice)



površine za kulturu (muzej, kulturni centar; galerija)



površine za pejzažno uređenje (đardin, terasasti vrt)



površine za pejzažno uređenje javne namjene (pjaceta)



površine saobraćajne infrastrukture (pješačko kolske ulice, skalinade, prolazi)



površine za sport i rekreaciju

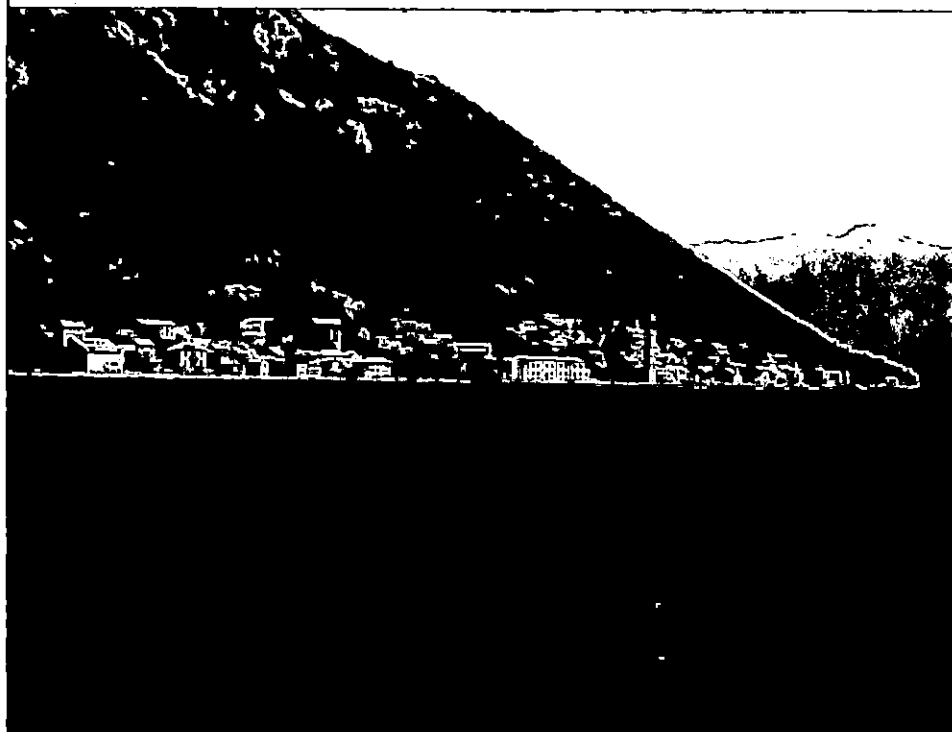


ostale prirodne površine (stjenovit teren sa makijom)



površine mora (pristanište, pontona, mandrač, uređeno kupalište)

# URBANISTIČKI PROJEKT GRADA PERASTA



2011.

## PLANIRANA NAMJENA

naručilac:



OPŠTINA KOTOR

obrađivač:




































MonteCEP, KOTOR

R 1:1000 ..... list 08



**PROGRAM PRIVREMENIH OBJEKATA  
- OPŠTINA KOTOR -  
LEGENDA**

	KIOSK
	PRODAJNI PANO I PRODAJNI PULT
	ŠTAND
	KONZERVATOR ZA SLADOLED
	RASHLADNA I IZLOŽBENA VITRINA ZA PRODAJU HRANE I PIĆA
	UGOSTITELJSKI APARAT (KOKICE ITD.)
	BANKOMAT
	PRIVREMENI UGOSTITELJSKI OBJEKAT
	UGOSTITELJSKA TERASA
	PRIVREMENI OBJEKAT ZA TRGOVINU I USLUGE
	PRIVREMENO PARKIRALIŠTE
	BILBORD
	VIDIKOVAC
	ZABAVNI PARK
	KAMP
	SPORTSKI OBJEKAT-OTVORENI TEREN
	NATKRIVENI/ZATVORENI SPORTSKI OBJEKAT
	MONTAŽNA PARKING GARAŽA
	DJEČIJE IGRALIŠTE
	INFORMACIONI PUNKT
	OBJEKAT ZA IZNAJMLJIVANJE SPORTSKO-REKREATIVNE OPREME
	AVANTURISTIČKI PARK
	SKLONIŠTE ZA NAPUŠTENE ŽIVOTINJE
	PIJACA
	HANGAR
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	POSEBNO VOZILO ZA PRUŽANJE JEDNOSTAVNIH UGOSTITELJSKIH USLUGA
	APARAT ZA PRODAJU ŠTAMPE
	STANICA ZA PUNJENJE ELEKTRIČNIH VOZILA
	SLIKARI, UMJETNICI I PREFORMERI
	POKRETNIA TOALETNA KABINA
	VENDING AUTOMAT
	CITY LIGHT
PD	PLANINARCKI DOM