


# URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj, <u>03-333/25-9929</u></p> <p>Kotor, 03.07.2025. god.</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za zaštitu prirodne i kulturne baštine na osnovu člana 116 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG, br. 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 CG 043/18, 076/18, 076/19, 009/24 i 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) izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p><b>za postavljanje/građenje naplatnih punktova za naplatu ulaska na bedeme</b> na dijelu kat. parc. / lokaciji 2535/1 KO Dobrota I i dijelovima kat. parc. / lokacijama 374, 88 i 362/2 KO Kotor II, na osnovu Programa privremenih objekata za teritoriju Opštine Kotor za period od 2024. god. do 2028. god. („Sl list CG” – Opštinski propisi 21/25). Predmetna lokacija se nalazi u obuhvatu GUR-a Opštine Kotor („Sl.list CG” –br 95/20).</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>SEKRETARIJAT ZA ZAŠTITU PRIRODNE I KULTURNE BAŠTINE, OPŠTINA KOTOR</b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>Uvidom u LN br. 261 utvrđeno je sljedeće: -kat. parc. 2535/1 KO Dobrota I je u vlasništvu Opštine Kotor i najvećim dijelom se vodi kao pašnjak 2. klase u površini od 4283m<sup>2</sup>, dok ostatak zauzima ruševina porodične stambene zgrade gabaritne površine 116m<sup>2</sup>;</p> <p>Uvidom u LN br. 248 utvrđeno je sljedeće: -kat. parc. 374 KO Kotor II je u vlasništvu Opštine Kotor i najvećim dijelom se vodi kao vještački stvoreno neplodno zemljište u površini od 81275m<sup>2</sup>, dok ostatak zauzima 9 ruševina pomoćnih zgrada gabaritnih površina 10m<sup>2</sup>, 21m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, 16m<sup>2</sup>, 7m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup>, 18m<sup>2</sup> i 23m<sup>2</sup>;</p> <p>Uvidom u LN br. 294 utvrđeno je sljedeće: -kat. parc. 88 KO Kotor II je 76/80 u vlasništvu Opštine Kotor dok su sa po 1/80 vlasnici Kaluđerović Joke, Kaluđerović Milica, Mijanović Maše i Kaluđerović Pero i vodi se kao građevinska parcela u površini od 25m<sup>2</sup>, dok ostatak zauzima porodična stambena zgrada gabaritne površine 40m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada gabaritne površine 4m<sup>2</sup>;</p>	

CRNA GORA - O.P.  
Miroslav, Služba, 1952

Uvidom u LN br. 233 utvrđeno je sljedeće:

-kat. parc. 362/2 KO Kotor II je u vlasništvu Opštine Kotor i vodi se kao spomenik kulture u površini od 2992m<sup>2</sup>;

## 7 PLANIRANO STANJE

### 7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Namjena lokacije je punkt za naplatu ulaska na bedeme, tj objekat za nadzornike zaštićenog područja. Objekat za nadzornike zaštićenog područja je montažno-demontažni odnosno nepokretni privremeni objekat namijenjen za potrebe smještaja službe zaštite zaštićenog područja i neophodne opreme.

Bruto površina objekta iz stava 1 ovog člana je do 100 m<sup>2</sup>.

U okviru objekta iz stava 1 ovog člana, može se predvidjeti prostor za posjetioce namijenjen za promociju zaštićenog područja.

Lokacija za postavljanje naplatnih punktova za naplatu ulaska na bedeme daje se na period do 31.12.2028. god.

### 7.2. Pravila parcelacije

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

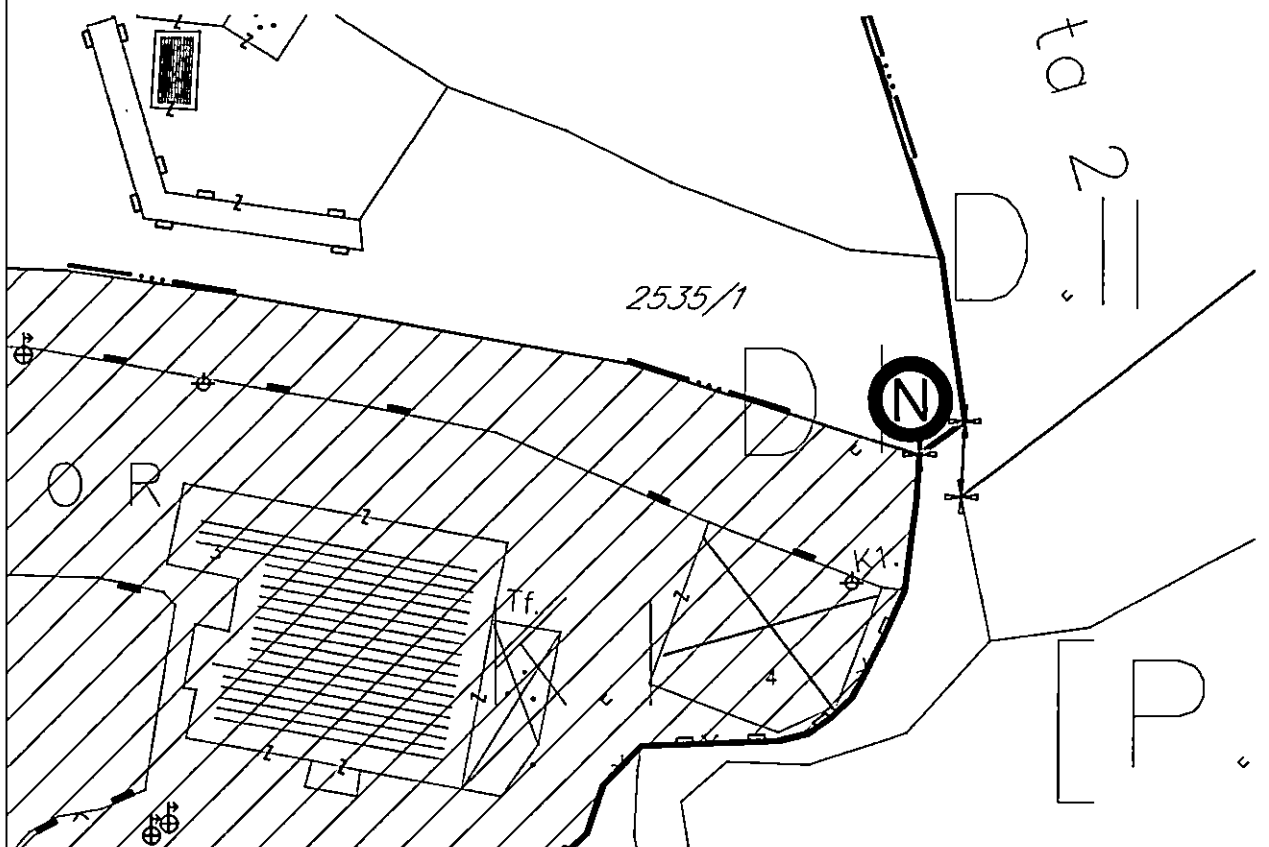
- na parkovskim i zaštićenim zelenim površinama na pješačkim saobraćajnicama i uz njih, ako se remeti normalno kretanje pješaka na raskrsnicama ulica ispred zgrada, ako se remeti njihovo normalno funkcionisanje i korišćenje neposredno uz objekte značajnih arhitektonskih vrijednost (crkve, spomenici kulture, 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;

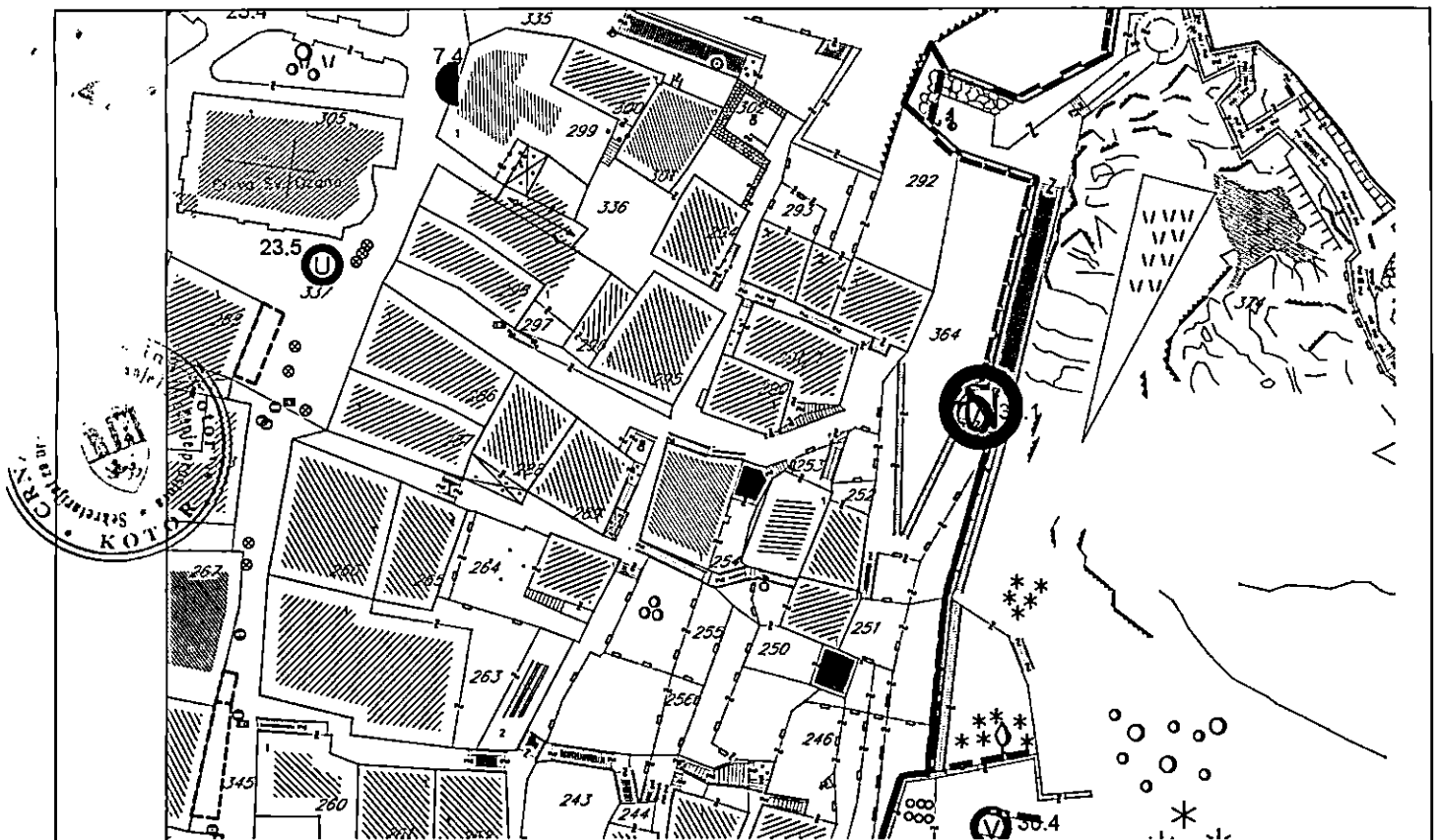
- privremeni objekat ne smije se postavljati na mjestima na kojima bi se zaklanjala saobraćajna signalizacija, uređaji i oprema puta;

- postavljeni privremeni objekat ne smije smanjivati polje vidljivosti i liniju preglednosti ispod predviđenih normative za datu saobraćajnicu ili raskrsnicu.

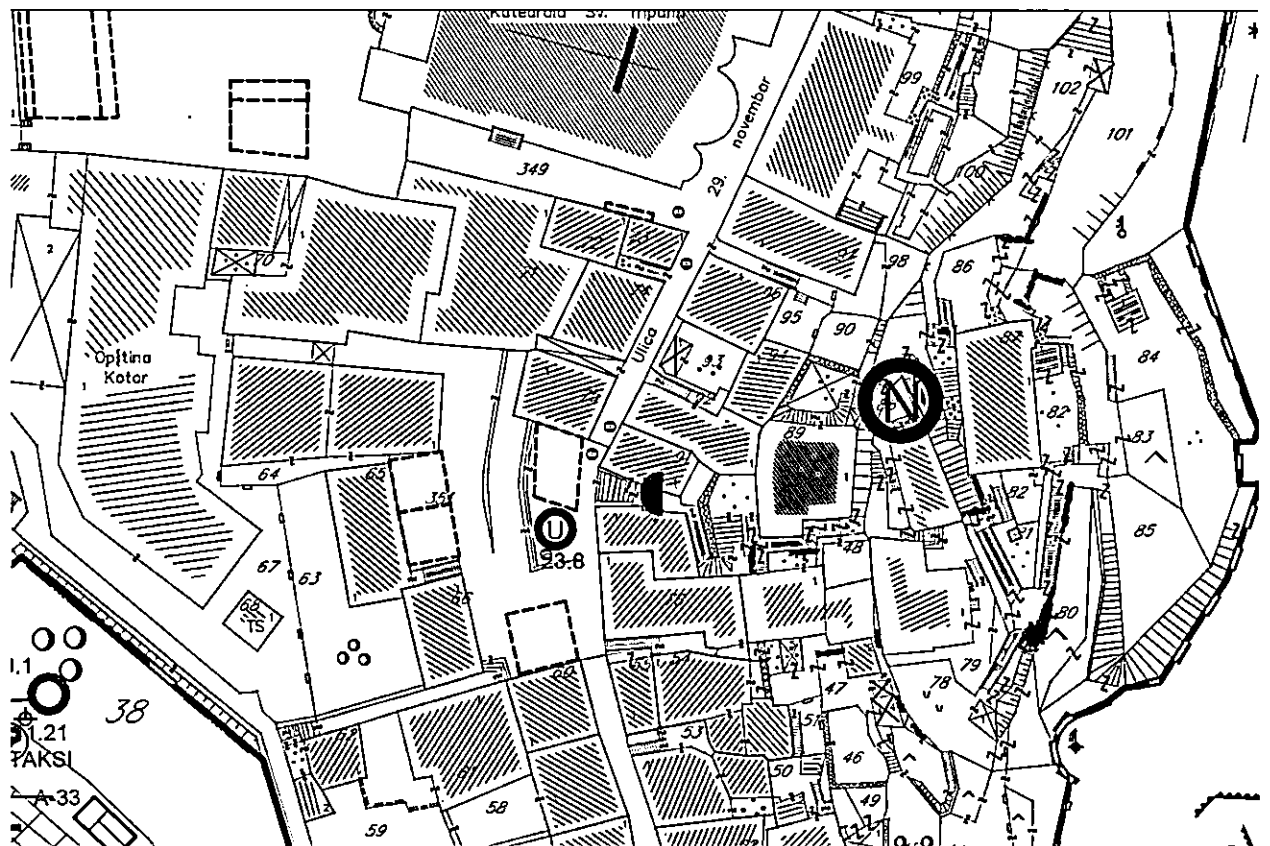
### 7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama



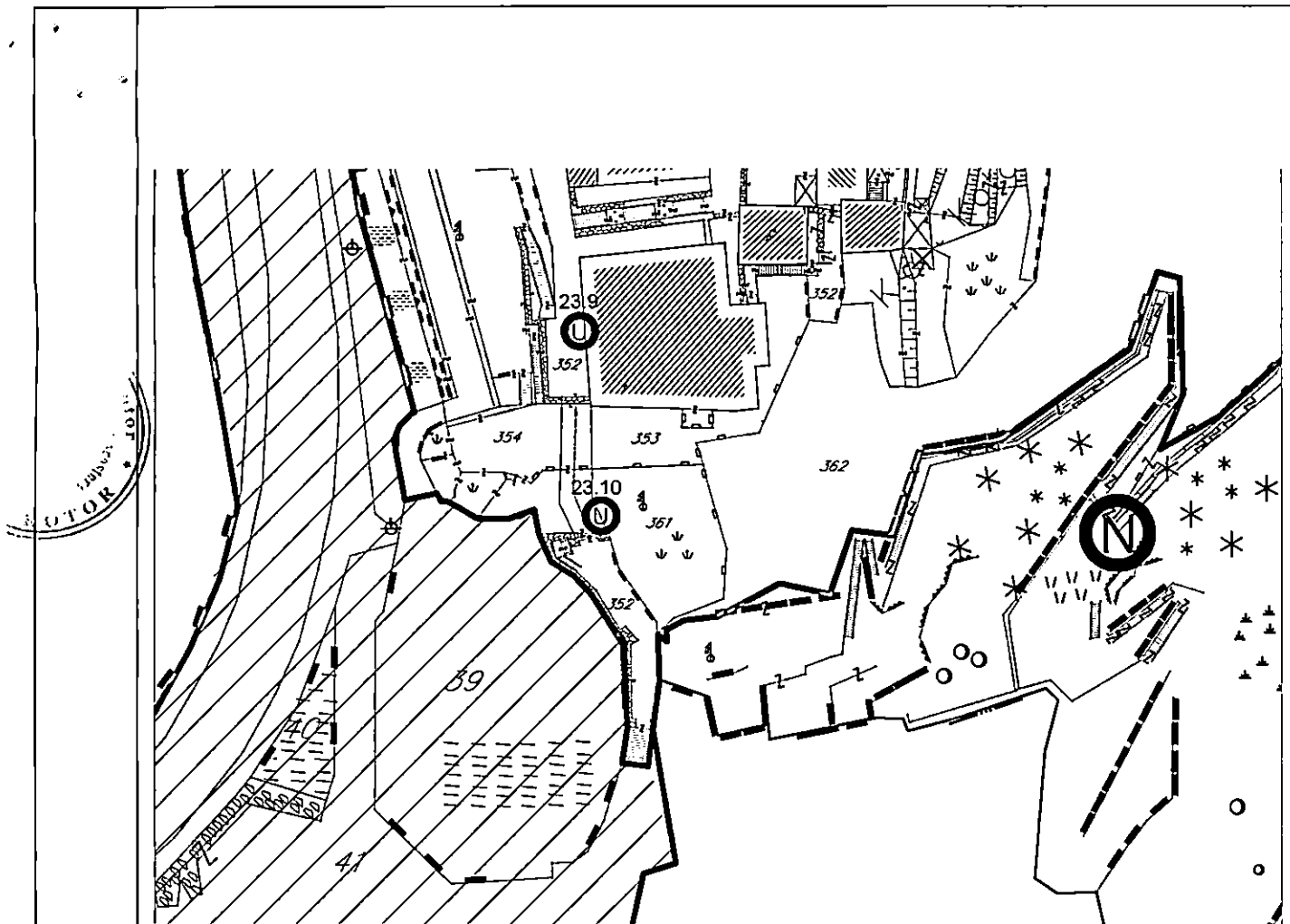
Lokacija naplatnog punkta 1 – Tabačina, na kat. parc. 2535/1 KO Dobrota I



Lokacija naplatnog punkta 2 – Parilo, na kat. parc. 374 KO Kotor II



Lokacija naplatnog punkta 3 – Kaštio, na kat. parc. 88 KO Kotor II



Lokacija naplatnog punkta 4 – Gurdić, na kat. parc. 362/2 KO Kotor II

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 privremeni 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

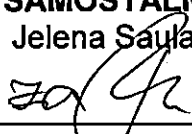


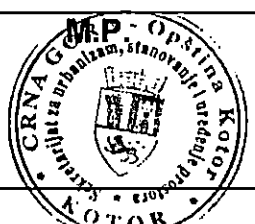
**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	/
12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	/
13	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	/
14	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	/

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

Oznaka urbanističke parcele	dio kat. parc. 2535/1 KO Dobrota I i dijelovi kat. parc. 374, 88 i 362/2 sve KO Kotor II
Površina urbanističke parcele	/
Maksimalni indeks zauzetosti	/
Maksimalni indeks izgrađenosti	/
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/

Maksimalna spratnost objekata	/										
Maksimalna visinska kota objekta	/										
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/										
Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p>Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.</p> <p>Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.</p> <p>Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.</p> <p>Preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047</p> <table border="1"> <tr> <td>RAL</td> <td>9001</td> <td>9002</td> <td>9003</td> <td>9016</td> <td>9018</td> <td>1013</td> <td>7032</td> <td>7035</td> <td>7047</td> </tr> </table>	RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047		

	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
21	<b>DOSTAVLJENO:</b> - Podnosiocu zahtjeva, - u spise predmeta, - Urbanističko-građevinskoj inspekciji, - Službi za inspekcijske poslove – Opština Kotor, - 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>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	<b>SEKRETARKA</b> Jelena Franović dipl. ing. pejz. arh. 
24		<b>potpis ovlaštenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI</b>	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	


































**Napomene:**

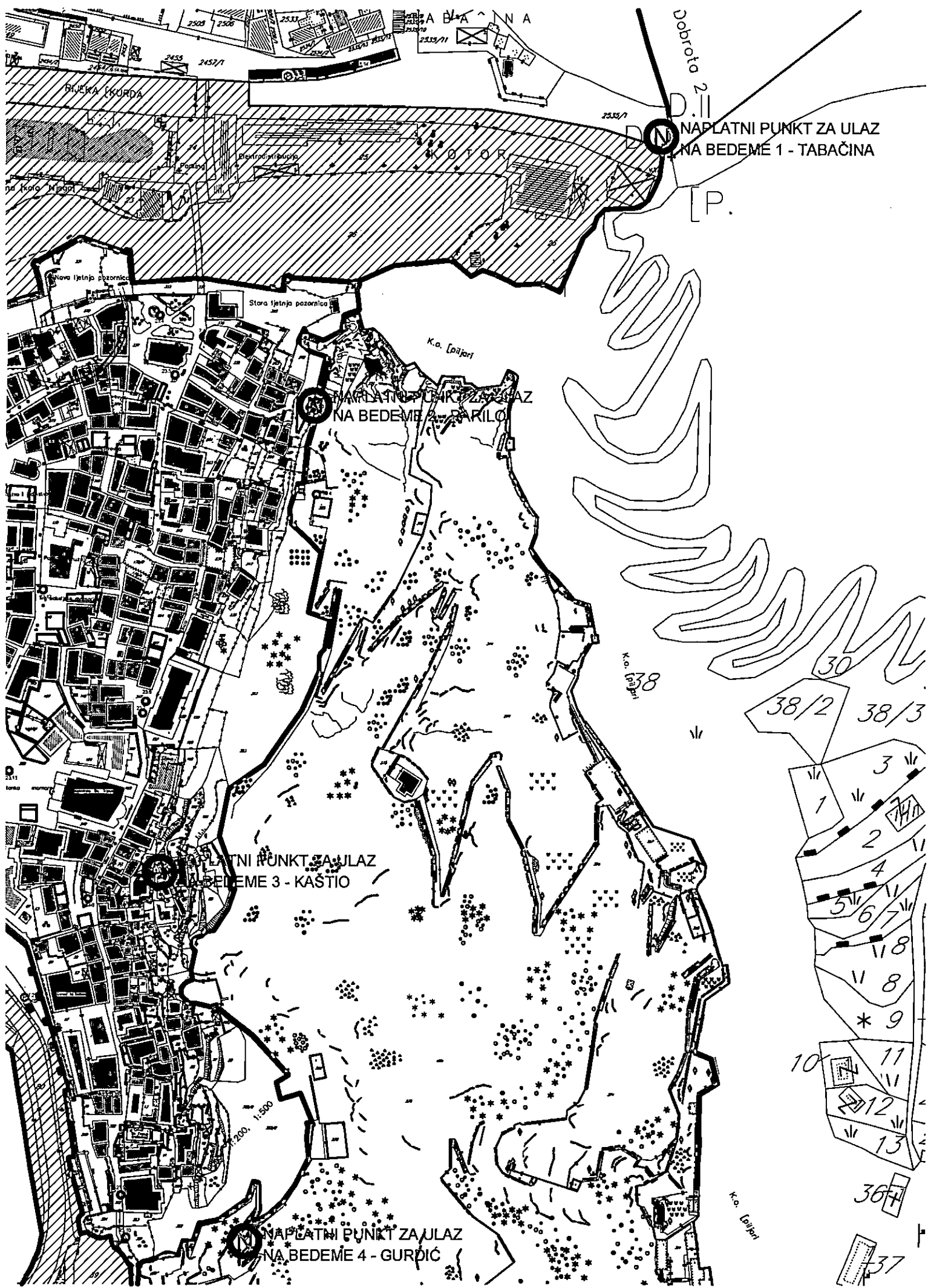
- Prije izrade tehničke dokumentacije neophodno je riješiti imovinsko – pravne odnose.
- Obavezuje se investitor da zaključi Ugovor radi odvoza smeća sa "Komunalno" doo Kotor.
- Urbanističko – Tehnički Uslovi su informacija iz Programa privremenih objekata za teritoriju Opštine Kotor za period od 2024. god. do 2028. i na osnovu njih se ne stiče nikakvo pravo.

# PROGRAM PRIVREMENIH OBJEKATA

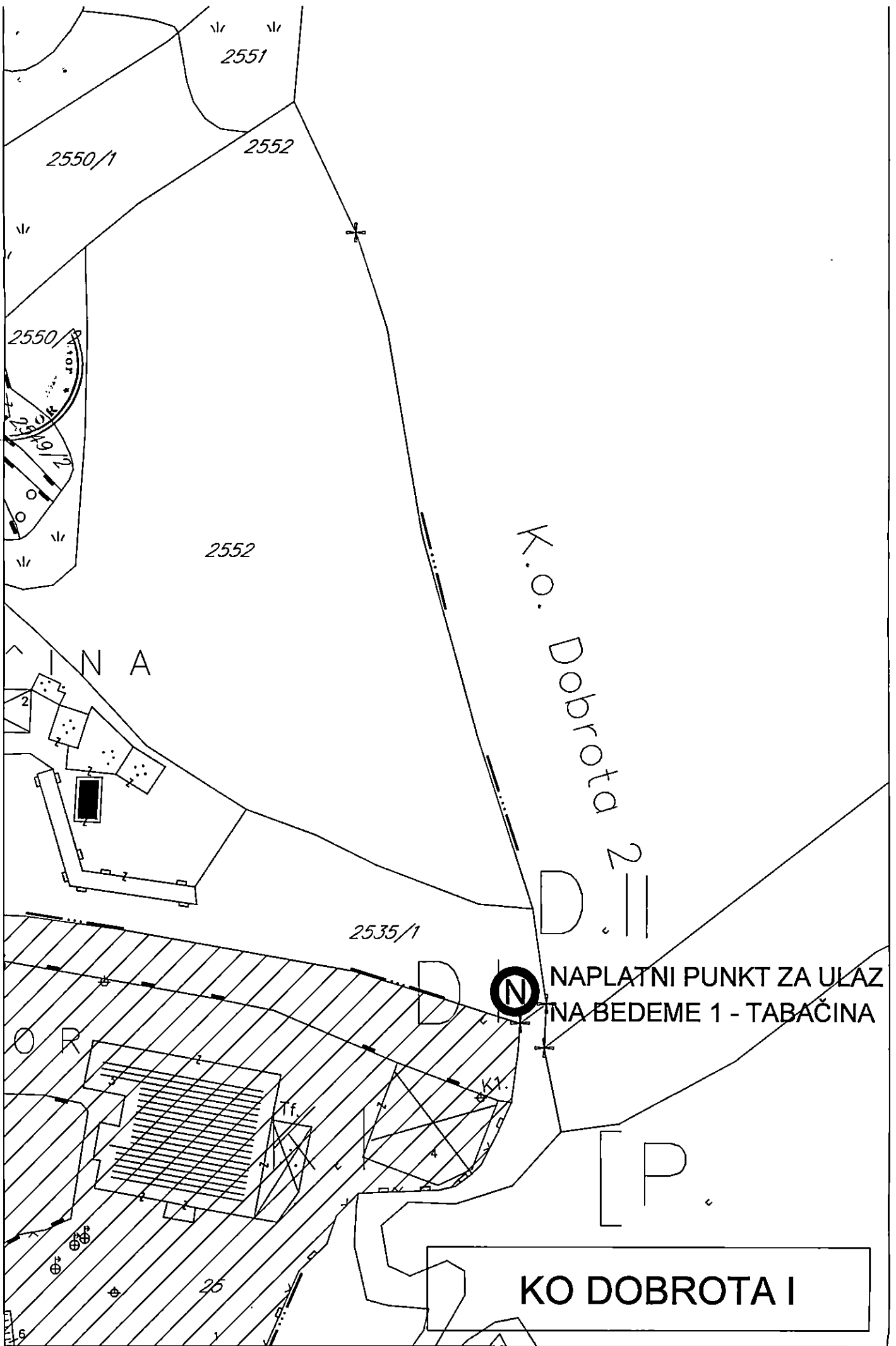
## - OPŠTINA KOTOR -

### 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
	POKRETNNA TOALETNA KABINA
	VENDING AUTOMAT
	CITY LIGHT
PD	PLANINARCKI DOM



18-V-A G.D.H.A.  
- 01/01/00 -



2551

2550/1

2552

2550/1

2552

INA

2535/1

K.O. Dobrota 2

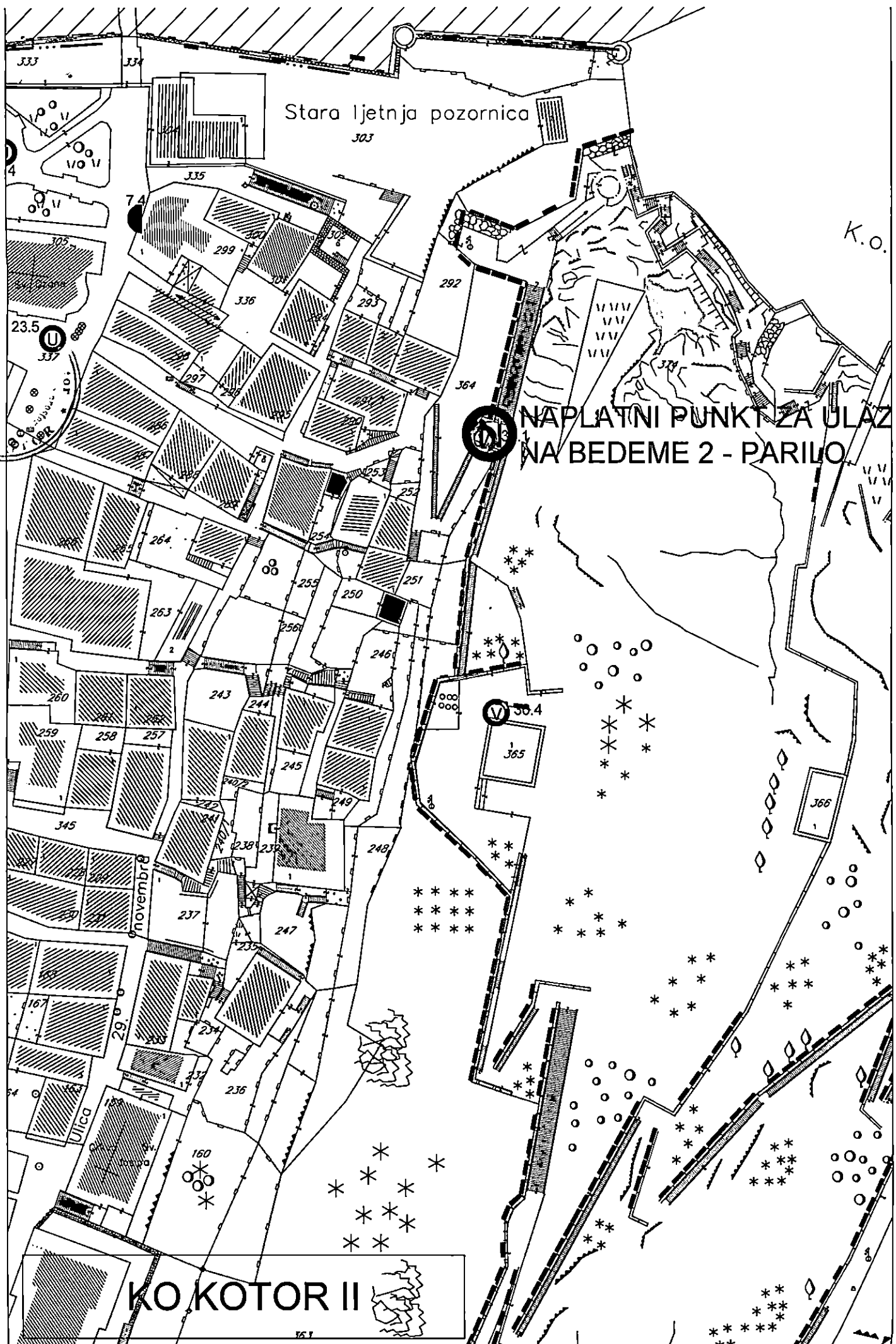
**N** NAPLATNI PUNKT ZA ULAZ  
NA BEDEME 1 - TABAČINA

OR

P

**KO DOBROTA I**

ANAGORRA





23g12 bokeljske mornarice

107

350

11

nka mornarica

Katedrala Sv. Tripuna

28. novembar

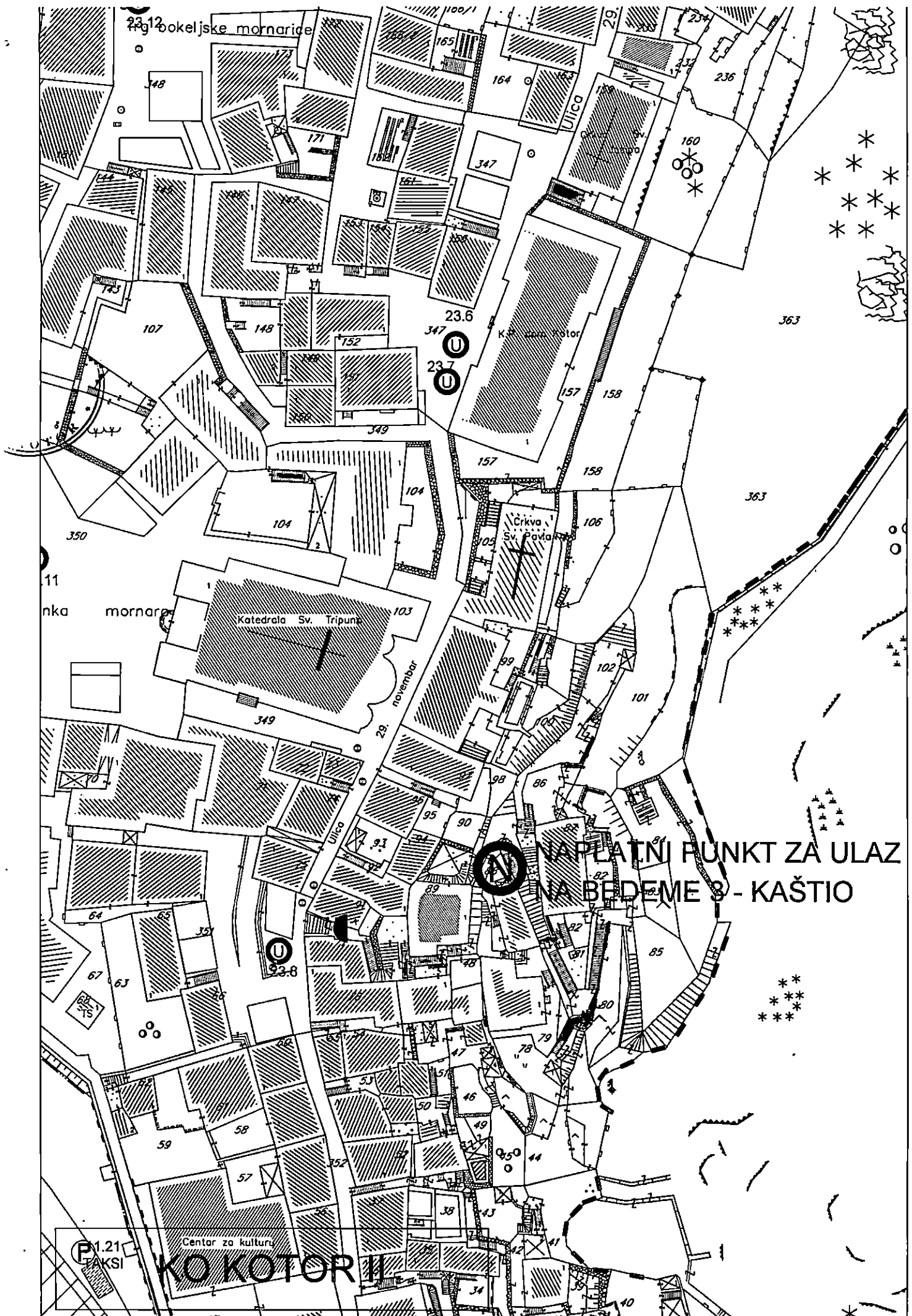
**NAPLATNI PUNKT ZA ULAZ  
NA BEDEME 9 - KAŠTIO**

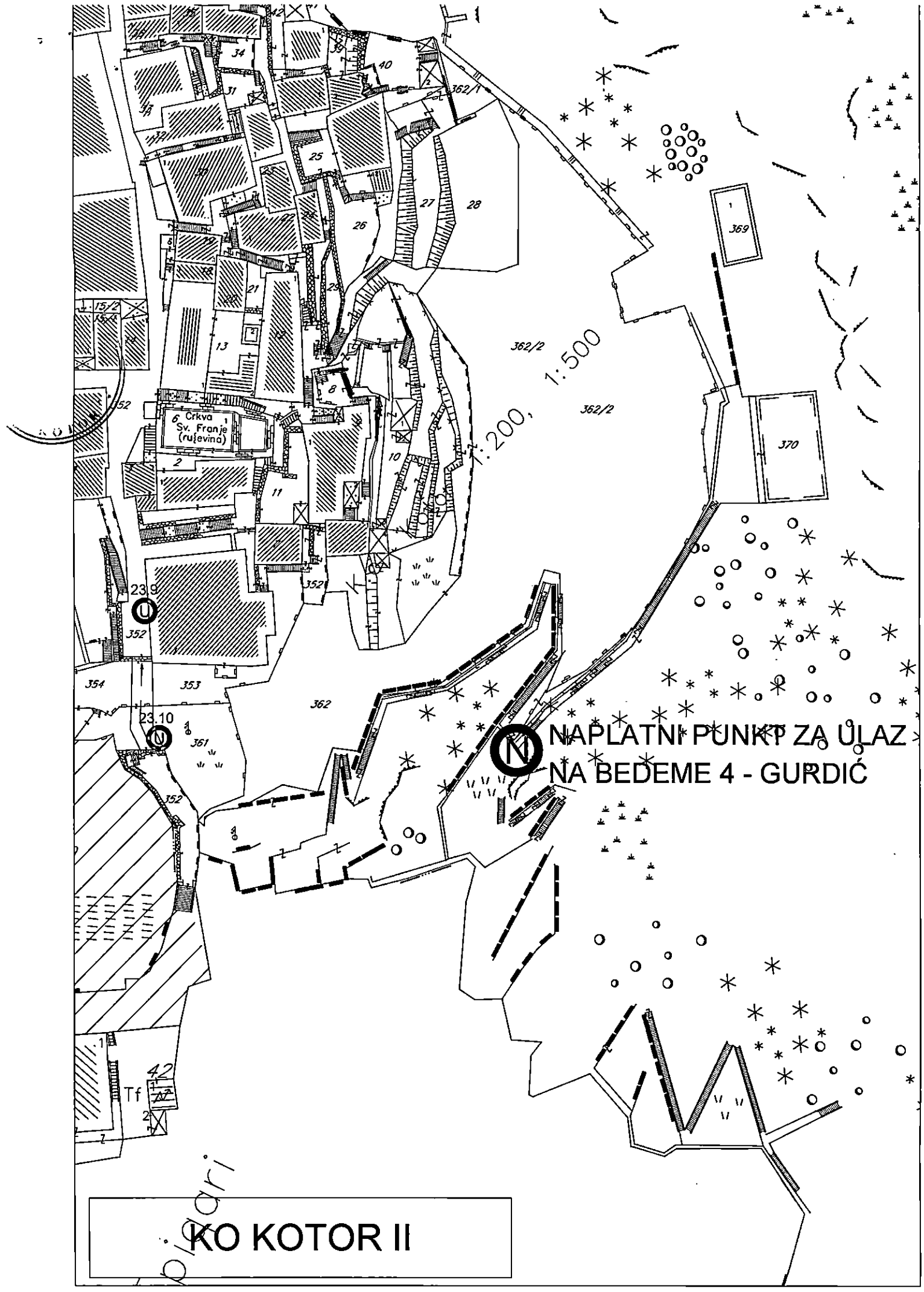
93-8

P1.21  
TAKSI

Centar za kulturu

**KO KOTOR II**





NAPLATNI PUNKT ZA ULAZ  
NA BEDEME 4 - GURDIĆ

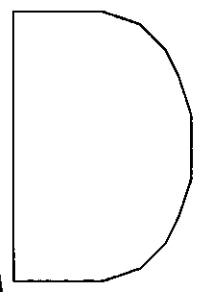
KO KOTOR II

2535/1

SCOR

D

7



362/2

