



Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i  
uređenje prostora

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel. +382(0)32 325 863  
urbanizam@kotor.me  
www.kotor.me

Br: 03-333/25-10823-1

Kotor, 20.06.2025.godine

Za: Sekretarijat za imovinsko – pravne poslove  
Opština Kotor

Predmet: Obavještenje

Poštovani,

U vezi vašeg zahtijeva za izdavanje UT uslova za **postavljanje privremenog montažno – demontažnog objekta – kioska**, ovim putem Vas obavještavamo da se prema Programu privremenih objekata za opštinu Kotor 2024-2028. god. kiosk sa oznakom 1.4 postavlja prema grafičkom prilogu na kat. parc. 58 K.O. Kotor I.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**  
Jelena Saulačić master ing arh



**SEKRETARKA**  
Jelena Franović dipl. ing. pejz. arh.

Prolog: 1. Separat UT uslova br 03-333/25-10823-1 od 20.06.2025.  
2. Izvod iz grafičkog dijela Programa

Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. Služba za inspekcijske poslove - Kotor
3. U spise
4. a/A

# URBANISTIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj, <b><u>03 – 333/25-10823-1</u></b></p> <p>Kotor, <b>20.06.2025.</b></p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam stanovanje i uređenje prostora, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za imovinsko – pravne poslove, 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, 009/24 i 028/24), Odluke o načinu postavljanja i uklanjanja privremenih objekata na teritoriji Opštine Kotor („SI list CG” – Opštinski propisi 21/25), a sve u skladu sa čl. 163 Zakona o izgradnji objekata (SI list CG 019/25) izdaje:</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za <b>postavljanje montažno – demontažnog privremenog objekta – KIOSKA</b>, u okviru: <b>ZONA II (Kontakt zona), ZONA III (Koridor uz magistralni put), ZONA IV (Zalivski dio opštine) i ZONA V (Ostali dio opštine)</b>, na osnovu: <b>"Program privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024 – 2028"</b> za period do 31.12.2028.god.</p>	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	Sekretarijat za imovinsko – pravne odnose
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Predmetni kiosk se postavlja na katastarskoj parceli u ZONI II (Kontakt zona), ZONI III (Koridor uz magistralni put), ZONI IV (Zalivski dio opštine) ili ZONI V (Ostali dio opštine), koja u načelu predstavlja javnu površinu.	
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b> <p>Lokacija za postavljanje privremenog montažno – demontažnog objekta namjenjenog za trgovinu i usluge – kiosk je određena u grafičkom dijelu Programa.</p> <p>Montažno-demontažni privremeni objekat se postavlja kao gotov proizvod ili montira na licu mjesta od elemenata konstrukcije, fasadne ispune i pokrivača. Montažno-demontažni privremeni objekat se nakon obavljanja djelatnosti tokom dana ne uklanja sa površine na koju je postavljen. Montažno-demontažni privremeni objekat se postavlja na odgovarajuću postojeću površinu ili izravnatu površinu i na namjenski urađenu betonsku ploču u gabaritima objekta, koja je iznad terena maksimalno 10 cm.</p>	

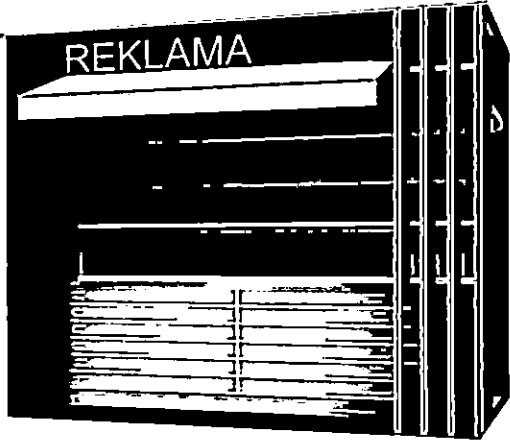
7.2.	<p><b>Pravila parcelacije</b></p> <p>Privremeni objekat se postavlja na dijelu kat parc koja se nalazi u ZONI II (Kontakt zona), ZONI III (Koridor uz magistralni put), ZONI IV (Zalivski dio opštine) ili ZONI V (Ostali dio opštine).</p> <p>Privremeni objekti ne smiju ugrožavati postojeći kvalitet prostora, niti ugrožavati postojeće gradske funkcije i sadržaje, te se ne smiju postavljati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na parkovskim i zaštićenim zelenim površinama</li> <li>- na pješačkim saobraćajnicama i uz njih, ako se remeti normalno kretanje pješaka</li> <li>- na raskrnicama 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);</li> <li>- privremeni objekat ne smije se postavljati na mjestu na kojem bi se ometalo normalno odvijanje pješačkog i kolskog saobraćaja;</li> <li>- privremeni objekat ne smije se postavljati na mjestima na kojima bi se zaklanjala saobraćajna signalizacija, uređaji i oprema puta;</li> <li>- postavljeni privremeni objekat ne smije smanjivati polje vidljivosti i liniju preglednosti ispod predviđenih normative za datu saobraćajnicu ili raskrnicu.</li> </ul>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p>Kiosk je dozvoljeno postaviti u zonama II, III i IV, na javnim površinama prema grafičkom prilogu, koji je sastavni dio Programa. Na privatnim površinama nije potrebno uctavanje privremenog objekta tipa kiosk.</p> <p>Kiosk je dozvoljeno postaviti u zoni V, prema uslovima iz Programa. Nije potrebno uctavanje u grafički dio Programa.</p> <p>U cilju bezbjednosti pješačkog i kolskog saobraćaja prilikom postavljanja privremenih objekata primjenjuju se sljedeći propisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- udaljenost objekta od traka za uključenje – isključenje, proširenja duž kolovoza i sl. treba da iznosi kao na ulicama u stambenim zonama;</li> <li>- udaljenost privremenog objekta od autobusnog stajališta treba da bude min. 2,5m;</li> <li>- udaljenost objekta od pješačkog prelaza mora iznositi min. 3,0m;</li> <li>- postavljeni objekat od kolskog ulaza, ulaza u dvorište i garažu mora biti udaljen minimalno 1,6 m od manevarske površine vozila;</li> <li>- udaljenost objekta od ivice raskrsnice treba da bude min. 5,0 m;</li> <li>- na trotoarima se mora ostaviti slobodna površina za kretanje pješaka od najmanje 1,6m;</li> <li>- na trotoarima sa velikim intenzitetom za normalno kretanje pješaka treba ostaviti širinu od najmanje 2,3 m;</li> <li>- na trgovima, šetalištima i drugim javnim površinama, mora se obez-bijediti površina za kretanje pješake širine najmanje 3,0m;</li> <li>- 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;</li> </ul>
8	<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>

9	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	<p>Privremeni objekti se ne mogu postavljati odnosno graditi ako svojim postavljanjem odnosno građenjem ugržavaju životnu sredinu (član 115 važećeg zakona).</p> <p>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.</p>
10	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	<p>Privremeni objekti ne smiju ugrožavati postojeći kvalitet prostora niti ugrožavati postojeće gradske funkcije.</p>
11	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p>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.</p> <p>Shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“ broj 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.</p> <p>Zaštitu, kao 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.</p> <p>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 planskim dokumentom, ovi objekti mogu lako ukloniti i prostor vratiti u prvobitno stanje.</p> <p>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.</p>

12	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" br. 41/25).
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>
	Neophodno je pribaviti uslove EPCG i/ili CEDIS.
17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Ukoliko je neophodno pribaviti uslove za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu.
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>
	<p>Tehničku dokumentaciju za postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta koji se postavlja kao gotov proizvod, odnosno koji je fabričke proizvodnje čini tipski projekat dobijen od proizvođača.</p> <p>Tehničku dokumentaciju za postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta koji nije fabričke proizvodnje, odnosno koji se montira na licu mjesta od elemenata konstrukcije, ispune i pokrivača, a čija bruto površina ne prelazi 30 m<sup>2</sup>, čini idejno rješenje.</p> <p>Na idejno rješenje ili izgled tipskog kioska prije postavljanja objekta, neophodno je pribaviti saglasnost Glavnog gradskog arhitekta.</p>

20	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>	
	Oznaka urbanističke parcele	Prema grafičkom prilogu
	Površina urbanističke parcele	Prema grafičkom prilogu
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	/

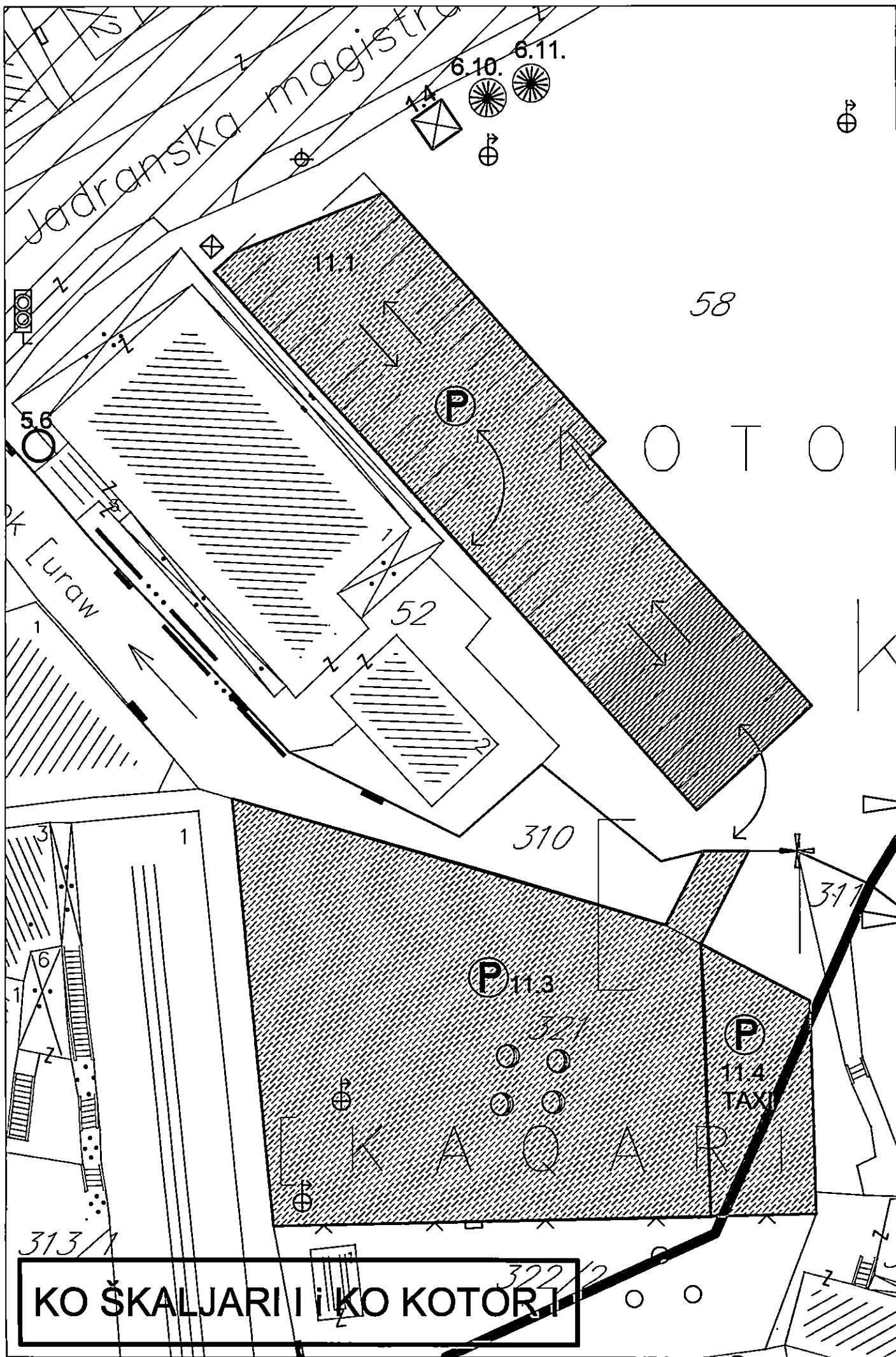
	Maksimalna spratnost objekata	Prizemni
	Maksimalna visinska kota objekta	/
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	/
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	<p><b>Kiosk</b> je montažno-demontažni privremeni objekat namijenjen trgovini i uslugama koji je izgrađen od lakih kvalitetnih materijala, proizveden od ovlašćenog proizvođača, koji se montira na gotovu podlogu (asfalt, beton, kamene ploče, drvo) i kojise može postaviti i ukloniti sa lokacije u cjelini ili u djelovima, kao i naplatna kućica sa rampom (u nacionalnom parku) i prijemna kućica (za naplatu karata u okviru parking prostora pijace. Bruto površina kioska za prodaju štampe može biti do 8 m<sup>2</sup>, a ostalih vrsta trgovine i usluga do 12 m<sup>2</sup>.</p> <p>Kiosk se izrađuje od trajnog materijala - čelika pocinčanog i plastificiranog u boji, inoksa ili od eloksiranog ili plastificiranog aluminijuma, a izuzetno od drveta ako se postavlja u nacionalnom parku.</p> <p>Kiosk svojim izgledom, oblikovanjem i bojom mora biti usklađen sa prostorom u kojem se postavlja.</p> <p>Struktura fasada i zidova kioska može biti od pocinčanih bojenih limova, poliuretanskih panela, termopan stakla, fasadnih laminata ili ispuna sa kamenim odnosno drvenim oblogama.</p> <p>Na prednjoj strani kioska, iznad prodajnog pulta može se postaviti sklopiva ili fiksna konzolna tenda, maksimalne širine 1,5 m od ivice kioska i minimalne visine 2,3 m računajući od kote trotoara, a usluga u kiosku se, po pravilu, pruža preko pulta.</p> <p>Opremu kioska obavezno čini korpa za otpatke postavljena neposredno uz kiosk ili iza kioska.</p>

		<b>Predlog izgleda kioska:</b> 
	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>	
23	<b>OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:</b>	
24	<b>M.P.</b>	<b>potpis ovlašćenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI</b>	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom	

**NAPOMENA:** Obavezuje se Zakupac:


































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

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.



**KO ŠKALJARI I KO KOTORI**

**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