


URBANISTIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj, <u>03-333/25-10201</u></p> <p>Kotor, 09.07.2025.god</p>	
2	Sekretarijat za urbanizam stanovanje i uređenje prostora, postupajući po zahtjevu Međedović Sretena, 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)	
3	URBANISTIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za postavljanje montažno – demontažnog privremenog objekta – Ugostiteljske terase – na kat.parc. 64/2 KO Perast (ZONA I), na osnovu: "Program privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024 – 2028" za period do 31.12.2028.god.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Međedović Sreten
6	POSTOJEĆE STANJE Uvidom u LN br. 276 – izvod utvrđeno je sljedeće: - kat.parc. 64/2 KO Perast se vodi kao neplodno zemljište u površini od 43 m ² .	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Ugostiteljska terasa je privremeni objekat namjenjen za turizam i ugostiteljstvo i postavlja se ispred ugostiteljskog objekta u čijoj je funkciji. Ugostiteljska terasa koristi se za pružanje ugostiteljskih usluga, postavljanjem stolova, stolica, kao i suncobrana. U Starom gradu i kontakt zoni terase se postavljaju prema grafičkom prilogu koji je u sastavni dio ovog Programa. Sastavni dio ovog Programa je i katalog predloženog mobilijara za Stari grad i kontakt zonu. Ugostiteljska terasa postavlja se ispred ugostiteljskog objekta i koristi se za pružanje ugostiteljskih usluga. U zoni I terase se postavljaju isključivo prema grafičkom prilogu koji je sastavni dio ovog Programa. U grafičkom prikazu predviđena je osnovna površina terase koja se koristi preko čitave godine i dodatna- ekstra površina terasa koja se koristi samo	



tokom ljetnje sezone (mogućnost korišćenja od maja do novembra).

U Starom gradu i Perastu je dozvoljeno isključivo postavljanje terase otvorenog tipa i ograđivanje samo elementima koji su definisani Pravilnikom. Nije dozvoljeno formiranje krovne površine, pergola, kao ni zastakljivanje i postavljanje zastora u okviru terase.

Programom su date katastarske parcele na kojima je moguće locirati ugostiteljske terase u zadatim površinama, poštujući pravilo da se zauzimanjem predmetne parcele u svrhu organizovanja ugostiteljskih terasa mora osigurati nesmetano korišćenje zgrada, drugih objekata i urbane opreme, te se ne smiju ugroziti sigurnost i redovan protok učesnika saobraćaja i onemogućiti prolaz vozilima javnih službi i interventnim vozilima (hitna pomoć, vatrogasno vozilo, policija...).

Ugostiteljska terasa (u daljem tekstu: terasa) je prostor ispred ili pored ugostiteljskog objekta koji je u njegovoj funkciji.

Terasa se, po pravilu, postavlja tako da bude odvojena od zgrade u kojoj se ugostiteljski objekat nalazi, a kada se postavlja uz zgradu ne smije ometati glavne pješačke tokove i narušavati arhitektonske i urbanističke vrijednosti zgrade.

Nije dozvoljeno postavljanje stolova (kačenje) uz (na) fasadu objekata u Starom gradu kako ne bi došlo do oštećenja objekata od izuzetnog značaja (bušenje kamena i fuga starih kamenih objekata)

Betoniranje podloge ili postavljanje drvene podne konstrukcije nije dozvoljeno u granicama zaštićenih prirodnih dobara, u granicama nepokretnog kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline, kao i u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja tj u zoni I (Stari grad i Perast).

7.2. Pravila parcelacije

Ugostiteljska terasa postavlja prema grafičkom izvodu iz Programa sa naznačenim dimenzijama.

Moguće je objedinjavanje više ugostiteljskih terasa u jednu ukoliko se one fizički nadovezuju.

Programom su date katastarske parcele na kojima je moguće locirati ugostiteljske terase u zadatim površinama, poštujući pravilo da se zauzimanjem predmetne parcele u svrhu organizovanja ugostiteljskih terasa mora osigurati nesmetano korišćenje zgrada, drugih objekata i urbane opreme, te se ne smiju ugroziti sigurnost i redovan protok učesnika saobraćaja i onemogućiti prolaz vozilima javnih službi i interventnim vozilima (hitna pomoć, vatrogasno vozilo, policija...);

Terasi se može pristupiti sa strana u liniji sa trotoarom zgrade ili ulice, a mogu biti i na centru frontalnog dijela terase, kao i obje ove mogućnosti.

Horizontalni gabariti terasa su zavisni od širine poslovnog prostora koji se koristi. Površina na koju se terasa ugostiteljskog objekta može postavljati određena je dužinom fronta ugostiteljskog objekta.

Terasa se, po pravilu, postavlja tako da bude odvojena od objekta u kojoj se ugostiteljski objekat nalazi, a kada se postavlja uz zgradu ne smije ometati glavne pješačke tokove i narušavati arhitektonske i urbanističke vrijednosti zgrade.

Na bočnim stranama terase dozvoljeno je postavljanje žardinjera sa cvijećem koje je neophodno da bude adekvatno održavano.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Ugostiteljska terasa se postavlja prema grafičkom dijelu ovih uslova.

U nastavku su smjernice za postavljanje terase u odnosu na objekte i urbani mobilijar:

- terasa ne smije ometati ulaz u drugi poslovni ili stambeni prostor;
- terasa ne smije zaklanjati izlog drugog poslovnog prostora niti ometati njegov rad, kao i muzeja, školskih ustanova, vjerskih objekata i sl.;
- ukoliko se postavlja u blizini drveta, žardinjere, sadnice, žive ograde i drugog objekta zelenila, mora omogućiti njihovo nesmetano održavanje;
- terasa ne smije ometati pogled na poznate gradske vizure;



	<ul style="list-style-type: none"> • ukoliko lokacija to dozvoljava, može se postaviti ispred objekta za pružanje ugostiteljskih usluga (privremenog ili stalnog)
8	2) 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
	<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	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Privremeni objekti ne smiju ugrožavati postojeći kvalitet prostora niti ugrožavati postojeće gradske funkcije.</p>
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<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 („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.</p> <p>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 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.</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 planaskim 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</p>



	djelatnosti i objekti koji mogu narušiti posebnost takvih područja / kulturnih dobara.
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Objekat se postavlja na ravnoj popločanoj površini, koja je pristupačna osobama sa invaliditetom. Elementi terase treba da dimenzijama, težinom, međusobnim vezama i postavljanjem, omogućavaju brzu montažu, demontažu i transport, ne oštećuju površinu na koju se postavljaju, okolno zelenilo, i da budu pogodni za nesmetano kretanje djece, starijih osoba i lica sa invaliditetom.
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
	/

16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA	
	/	
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU	
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu	
	/	
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu	
	/	
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu	
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi	
	/	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	/	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	Za ovakvu vrstu objekata neophodna je izrada idejnog rješenja ukoliko je površine 60m ² dok je za terase površine veće od 60m ² neophodan revidovan glavni projekat.	
20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka lokacije	P8
	Površina lokacije	43 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	/
	Maksimalni indeks izgrađenosti	/
	Bruto građevinska površina objekata	/



(max BGP)

Maksimalna spratnost objekata

Maksimalna visinska kota objekta

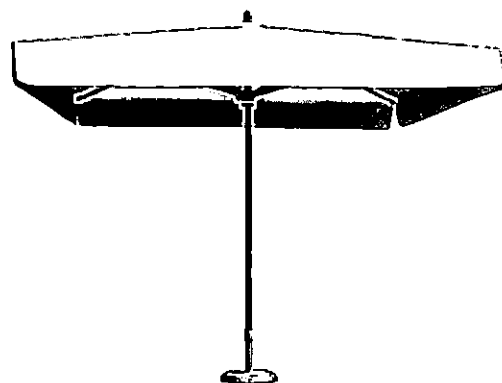
Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

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

Suncobrani kao oprema ugostiteljske terase ne smiju biti agresivni oblikom, veličinom i bojom i moraju biti uniformni, i da se uklapaju u mediteranski duh i stil. Prihvatljivi su suncobrani prekriveni isključivo akrilnim impregniranim platnom i sklopivim mehanizmom. Boja platna (zastora) treba da bude diskretna. Poželjna je bijela i bež boja dok se u izuzetnim slučajevima kada se to potvrđuje analizom okolnog ambijenta mogu koristiti i neke druge boje (teget, bordo, ali nikako jarke i agresivne boje). Maksimalni raspon suncobrana je 4m, a maksimalna visina 3,15m. Konstrukcija može biti drvena ili aluminijska, dok je poželjna kamena stopa. Ne preporučuje se postavljanje masivnih konstrukcija koje nose 2 ili 4 suncobrana.

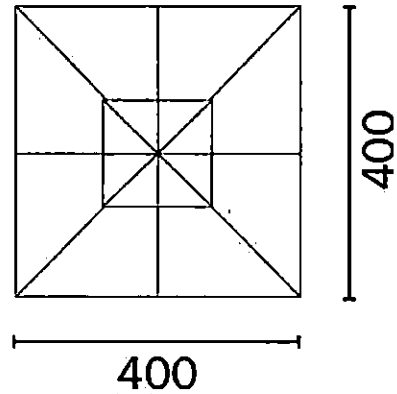
Postavljen i otvoren suncobran može natkrivati samo tlocrtnu površinu ukupne površine odobrene terase, bez mogućnosti zatvaranja bočnih vertikalnih strana najlonom ili nekim drugim materijalom, odnosno konstrukcijom. Suncobran mora imati pokretni oslonac na tlu, izrađen tako da se lako skapa i prenosi, a na donjem dijelu mora imati zaštitu protiv oštećenja podne podloge pomicanjem ili povlačenjem.

Nije dozvoljeno isticanje reklamnih sadržaja na suncobranima i tendama koji se ne odnose na natpise naziva lokala. Natpisi naziva lokala mogu se naći na obodima i moraju biti u skladu sa osnovnim tonom pokrivača.



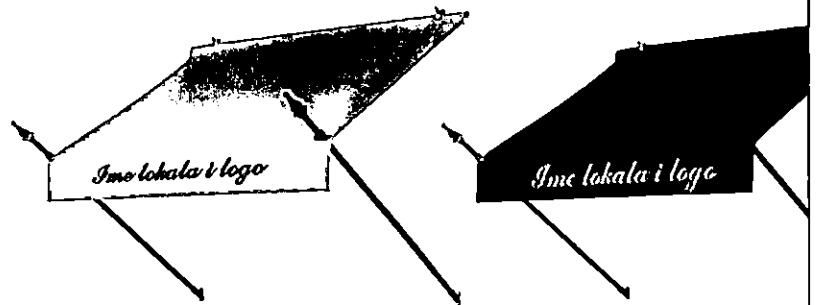


H max 3,15 m



Tenda u sklopu ugostiteljske terase, može se postaviti iznad ulaza u pripadajući ugostiteljski objekat ali ne može biti samostojeća, postavlja se na metalnu konstrukciju, a izrađuje se od impregniranog, plastificiranog ili drugog platna. Nije dozvoljeno postavljanje masivnih kozolnih konstrukcija.

Dozvoljeno je postavljanje jednostavnih konzolnih tendi, bez masivnih elemenata konstrukcije, ukoliko uslovi na terenu dozvoljavaju montažu iste.



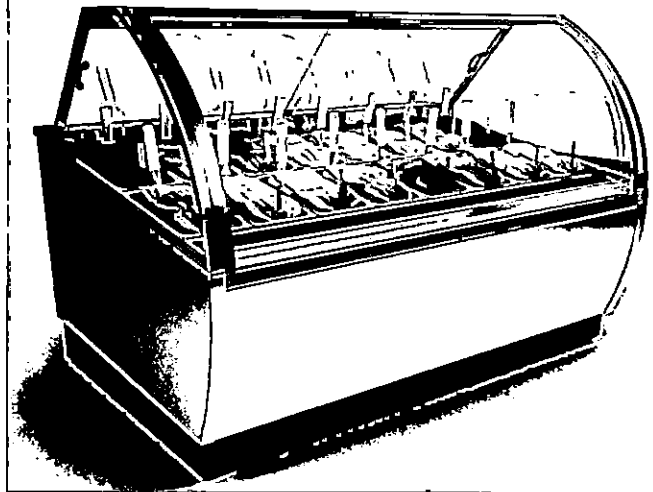
Nije dozvoljeno zastakljivanje ili bilo kakvo zatvaranje bočnih strana ugostiteljske terase.

Oprema ugostiteljskih terasa (stolice i stolovi) treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala, rasklopiva. Preporučuje se mobilijar od kovanog gvožđa u kombinaciji sa drvetom. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv.

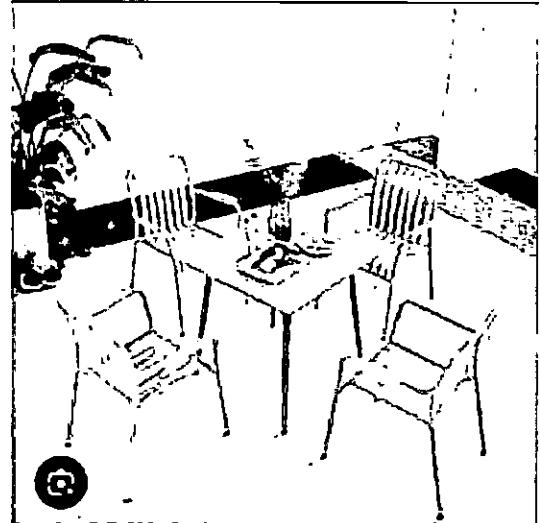
Postavljanje uređaja za hlađenje i zagrijavanje terase električnom energijom vrši se u skladu sa posebnim propisima koji se odnose na električne i termotehničke instalacije.

Na ugostiteljskoj terasi dozvoljeno je postavljanje maksimalno **1 rashladne vitrine** uz ugostiteljski objekat za prodaju sladoleda na kugle ili kolača. U okviru ovog privremenog objekta takođe je moguće postaviti stalak od kovanog gvožđa na kojem je postavljen meni (ili digitalni meni). Vitrina se postavlja na podlogu u ravni sa ugostiteljskom terasom i ne smije imati sopstvenu konstrukciju za zastor već se postavlja u okviru pripadajuće terase, ispod postojećih suncobrana.






Predlog mobilijara:



Ugledni primjer ugostiteljske terase:



		
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti		
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Saulačić / master ing arh.	SAMOSTALNA SAVJETNICA II Jelena Samardžić / dipl.prav.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	SEKRETARKA Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.
24	M.P.	potpis ovlaštenog službenog lica
25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	

NAPOMENA:

1. Investitor je dužan da zaključi ugovor o odvozu otpada sa preduzećem "Komunalno" d.o.o. Kotor.
2. Investitor je obavezan da pribavi saglasnost vlasnika parcele broj 64/2 KO Perast za postavljanje terase.

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.

Napomena: Sve površine terasa koje se odobravaju su podložne promjeni površina ili uklanjanju na određeni kraći vremenski period ukoliko se na predmetnoj lokaciji planira kulturni događaj ili manifestacija koja iziskuje prostor. Na ovim površinama je stogo zabranjeno postavljati mobilijar koji se pričvršćuje za podlogu.



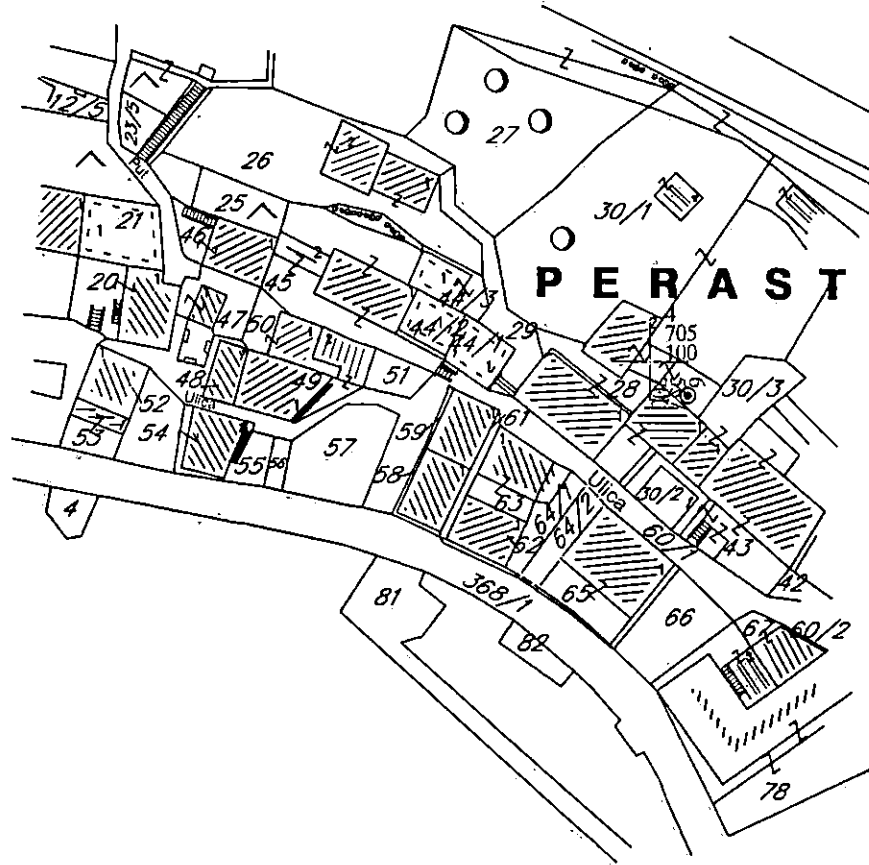
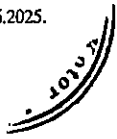
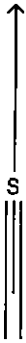
ČRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: KOTOR
Broj: 106-917-25-DJ-1067
Datum: 30.06.2025.



Katastarska opština: PERAST
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcela: 64/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
705
100
6
557
600

4
705
000
6
557
000

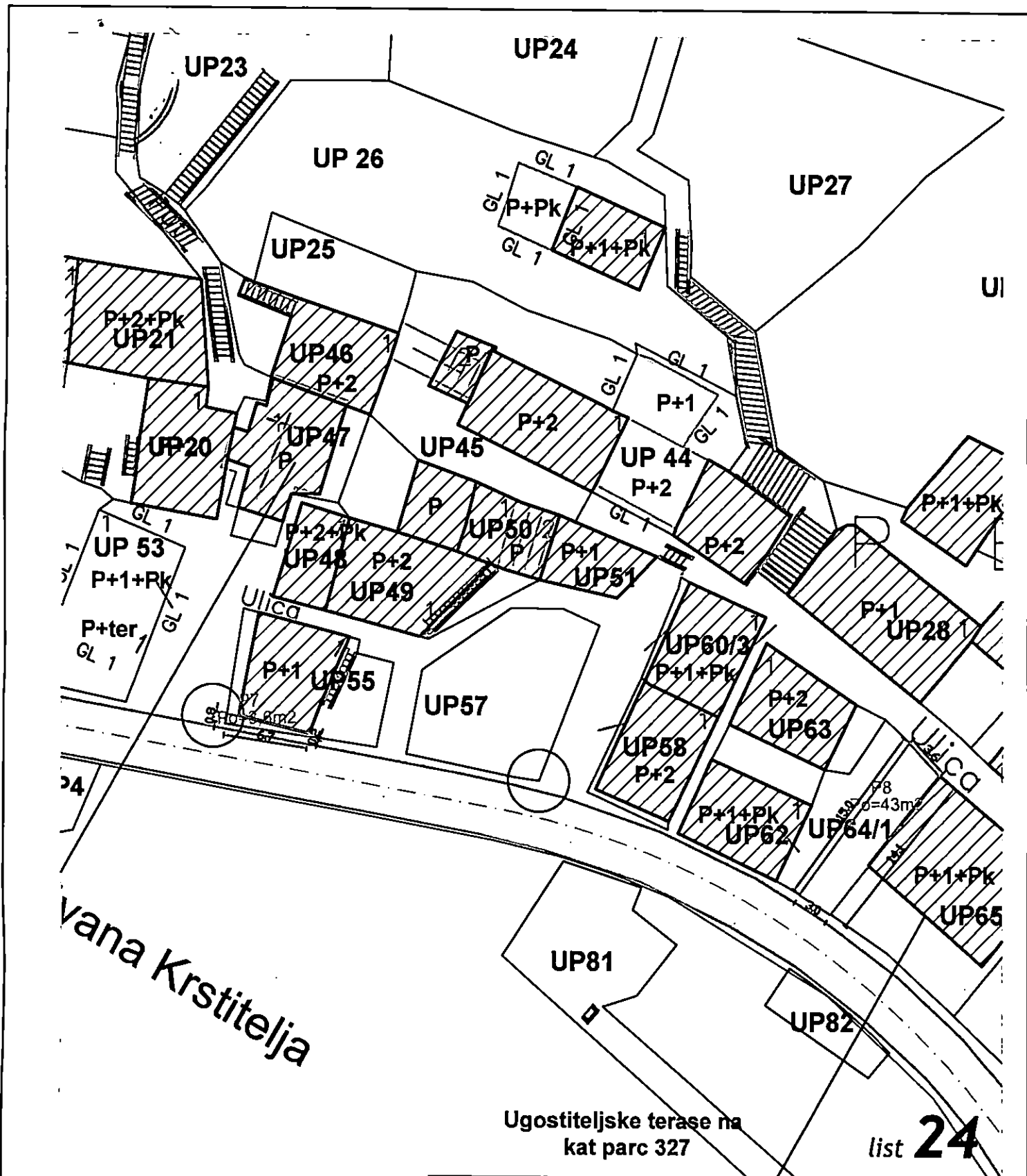
4
705
000
6
557
700

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:





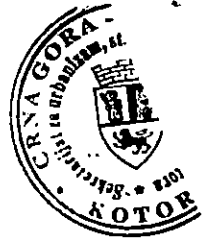
Ugostiteljske terase na kat parc 327

list 24


































- površine terasa
- dodatne površine terasa za vrijeme sezone

Opština Kotor

Redni br.	Vrsta objekta prema načinu na koji su pripremljeni za tlo	Namjena	Opis lokacije i objekta	Rok
1.	Montažno - demontažni privremeni objekat	ugostiteljska terasa	Terasa P7 površina 3,6m ² na dijelu kat parc 55 KO Perast	do 31.12.2028.
2.	Montažno - demontažni privremeni objekat	ugostiteljska terasa	Terasa P8 površina 43m ² na dijelu kat parc 64/2 KO Perast	do 31.12.2028.



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 NĀPUŠTENE ŽIVOTINJE
	PIJACA
	HANGAR
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	POSEBNO VOZILO ZA PRUŽANJE JEDNOSTAVNIH UGOSTITELJSKIH USLUGA
	APARAT ZA PRODAJU ŠTAMPE
	STANIĆA ZA PUNJENJE ELEKTRIČNIH VOZILA
	SLIKARI, UMJETNICI I PREFORMERI
	POKRETNĀ TOALETNA KABINA
	VENDING AUTOMAT
	CITY LIGHT
PD	PLANINARCKI DOM