


# URBANISTIČKI USLOVI

1	<p><b>OPŠTINA KOTOR</b></p> <p>Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora</p> <p>Broj, <b><u>03 – 333/25-16115</u></b></p> <p>Kotor, <b>06.08.2025.</b></p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam stanovanje i uređenje prostora, postupajući po zahtjevu XEXPERIENCE DOO, 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 („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>URBANISTIČKE USLOVE</b></p> <p><b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
4	<p>za</p> <p><b>postavljanje montažno – demontažnog privremenog objekta – KIOSKA</b> na dijelu kat. parc. 40/3 KO Privredna zona, u okviru: <u>ZONA V (Ostali dio opštine)</u>, na osnovu: "Program privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024 – 2028" za period do 31.12.2028.god.</p>	
5	<b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b>	<b>XEXPERIENCE DOO</b>
6	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>	
	<p>Uvidom u LN 76 utvrđeno je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kat. parc. 40/3 KO Privredna zona se vodi kao zemljište oko zgrade u površini od 6711 m<sup>2</sup>,</li> <li>- na kat. parc. 40/3 KO Privredna zona je evidentiran poslovni objekat gabaritne površine 588m<sup>2</sup>,</li> <li>- na kat. parc. 40/3 KO Privredna zona je evidentirano skladište gabaritne površine 948m<sup>2</sup>,</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>Ukupna površina P=8247m<sup>2</sup></b></p>	
7	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>	
	<p>Lokacija za postavljanje privremenog montažno – demontažnog objekta namijenjenog za trgovinu i usluge – kiosk je na dijelu kat. parc. 40/3 KO Privredna zona, koja se nalazi u ZONI V (Ostali dio opštine).</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</p>	

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.

## 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 raskrscima 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 raskrscopicu.

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

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 ucrtavanje privremenog objekta tipa kiosk.

Kiosk je dozvoljeno postaviti u zoni V, prema uslovima iz Programa. Nije potrebno ucrtavanje u grafički dio 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 obez-bijediti površina za kretanje pješake širine najmanje 3,0m;
- 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

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**

	<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>
<b>10</b>	<b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b>
	Privremeni objekti ne smiju ugrožavati postojeći kvalitet prostora niti ugrožavati postojeće gradske funkcije.
<b>11</b>	<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>
<b>12</b>	<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).
<b>13</b>	<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><b>Tehničku dokumentaciju</b> 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	<b>kat. parc. 40/3 KO Privredna zona</b>
	Površina urbanističke parcele	<b>8247m<sup>2</sup></b>
	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

**Kiosk** je montažno-demontažni privremeni objekat namijenjen trgovini i uslugama koji je izgrađen od lakih kvalitetnih materijala, proizveden od ovlaštenog proizvođača, koji se montira na gotovu podlogu (asfalt, beton, kamene ploče, drvo) i koji se 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>.

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.

Kiosk svojim izgledom, oblikovanjem i bojom mora biti usklađen sa prostorom u kojem se postavlja.

Struktura fasada i zidova kioska može biti od pocinčanih bojenih limova, poliuretanskih panela, termopan stakla, fasadnih laminata ili ispuna sa kamenim odnosno drvenim oblogama.

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.

Opremu kioska obavezno čini korpa za otpatke postavljena neposredno uz kiosk ili iza kioska.

Za području uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:  
- preporučene boje RAL  
9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047.



RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

**Predlog izgleda kioska:**

CRNA GORA - O  
Kupina, 1961

1. 4

1961

		
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/
21	<b>DOSTAVLJENO:</b> - Podnosiocu zahtjeva, - u spise predmeta, - urbanističko-građevinskoj inspekciji, - arhivi.	
22	<b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	
	<b>SAMOSTALNA SAVJETNICA I</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 ovlašćenog službenog lica</b>
25	<b>PRILOZI</b> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom	

**NAPOMENA:**

- Prije izrade projektne dokumentacije regulisati imovinsko-pravne odnose
- Obavezuje se investitor da zaključi Ugovor radi odvoza smeća sa "Komunalno" doo Kotor.

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.

- Sastavni dio UT uslova čini ugledni primjer objekta za trgovinu I usluge.

ICRANA GORA - 0  
1971





# KO Privredna zona

37

MB.3

Fudbalski Klub

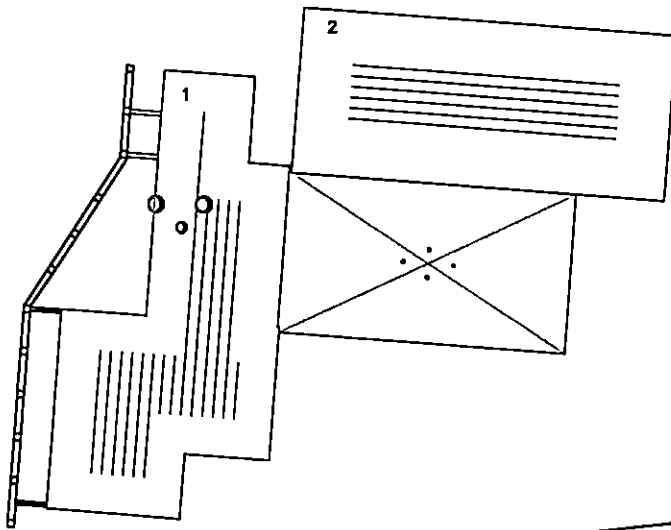
39/4t

39/4

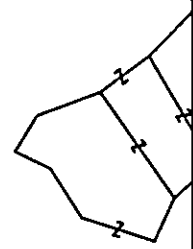
37/3

39

40/3



50/1



1

2