URBANISTIČKI USLOVI

1	**OPŠTINA KOTOR** Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Broj, **03 – 332/25-8290** **Kotor, 03.06.2025.god**	
2	Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, rješavajući po zahtjevu Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora, na osnovu člana 116 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme („Službeni list CG 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) i podnijetog zahtjeva PAV ESTATE DOO od 19.05.2025. izdaje:	
3	**URBANISTIČKE USLOVE**	
4	za **postavljanje objekta namjenjenog reklamiranju, oglašavanju i pružanju informacija** **- promotivni natpis - reklama -** na kat. parc. 220, objekat 1, ispred PD 1, KO KOTOR II u okviru ZONE I, KO Kotor II i KO Perast, na osnovu: "Program privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024 – 2028" („Sl list CG" – Opštinski propisi 31/19 i 26/20) za period do 31.12.2028.god.	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**PAV ESTATE DOO**
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Predmetna reklama se postavlja na katastarskoj parceli 220, objekat 1, ispred PD1, KO KOTOR II u okviru zidina starog grada koje u načelu predstavljaju trgove i ulice – javne površine.	
7	**PLANIRANO STANJE**	
7.1.	**Namjena privremenog objekta (parcele odnosno lokacije)**	
	Promotivni natpisi su montažno-demontažni privremeni objekti namijenjeni promociji turističke destinacije (naziv destinacije, promotivna poruka, maskota grada). Promotivni natpisi, skulpture odnosno paviljoni izrađuju se od trajnog materijala otpornog na atmosferske uticaje. Promotivni natpis, skulptura odnosno paviljon postavljaju se na postojeću uređenu javnu površinu ili, izuzetno, u sklopu uređenih zelenih površina. Promotivni natpis se postavlja na objektu i može biti na fasadi ili konzolni. Ukoliko se postavlja direktno na fasadu može biti od plaksiglasa maksimalne dimenzije do A3 formata na distancerima ili od plastificiranog platna na nosačima od kovanog gvožđa. **Boja platna je royal plava sa zlatnim ili bijelim slovima** ukoliko se ne promoviše spomenik kulture, u suprotnom boja platna je bordo sa zlatnim slovima. U koliko se promotivni natpis postavlja	

RNA GORA - O.
e urbanizam, sta

	konzolno maksimalna dimenzija table je A3. Za ovaj tip objekata nije predviđena obaveza ucrtavanja lokacije u grafičkom dijelu programa.
7.2.	**Pravila parcelacije**
	/
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	/
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 ugržavaju 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**
	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

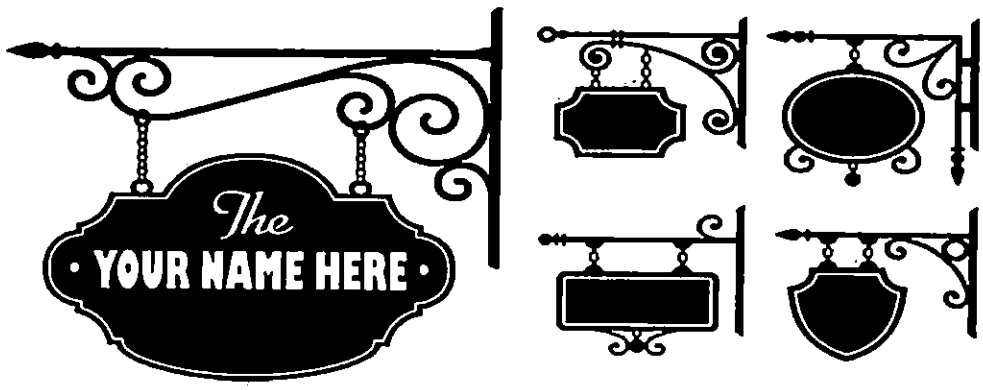
RNA GORA - Ljubljana

	publikacije i javna arhivska građa. Kako bi se zaštitio integritet kulturnuh 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 područijima, 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**
	/
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 nije neophodna je izrada idejnog rješenja i nije predviđena obaveza ucrtavanja lokacije u grafičkom dijelu programa.
20	**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

CRVA GORA - Op
rijat za urbanizam, stanov

	Oznaka lokacije	kat. parc. 220, objekat 1, ispred PD 1, KO KOTOR II
	Površina lokacije	/
	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	**Promotivni natpisi - reklame** ne smiju biti agresivni oblikom, veličinom i bojom i moraju biti uniformni, i da se uklapaju u mediteranski duh i stil. Predlog izgleda promotivnih natpisa: 
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	/

CR... RA - Op...
rijat za urbanizam, stano...

21	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	**OBRAĐIVAČI 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 ovlašćenog službenog lica**
25	**PRILOZI**	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

NAPOMENA: Obavezuje se podnosilac zahtjeva:

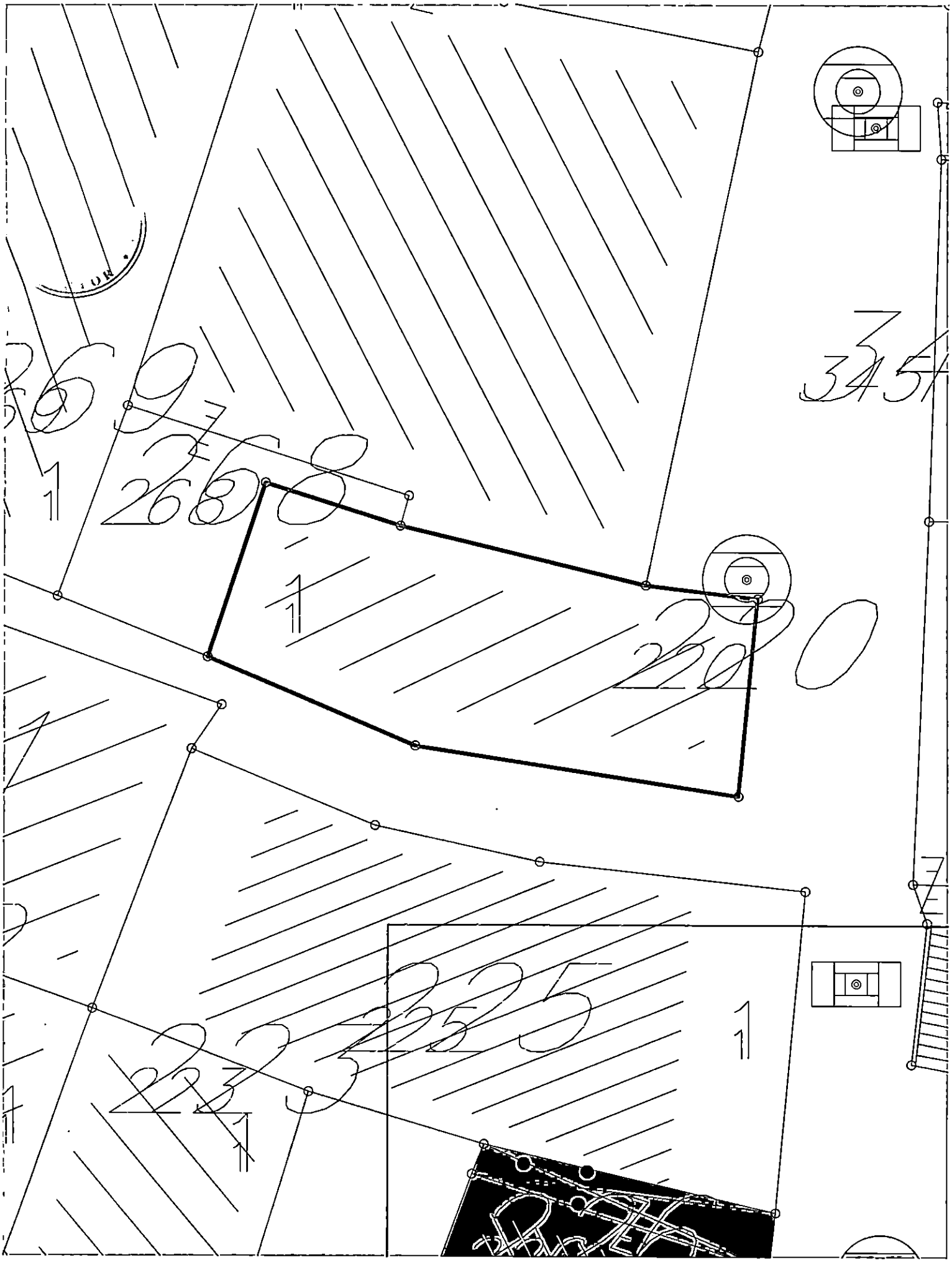
- Da zaključi Ugovor radi odvoza smeća sa "Komunalno" doo Kotor.
- Plati lokalnu komunalu taksu Sekretarijatu za lokalne prihode, budžet I financije
- Urbanističko – Tehnički Uslovi su informacija iz Programa privremenih objekata za teritoriju Opštine Kotor za period od 2024. god. do 2028. i na osnovu njih se ne stiče nikakvo pravo.

CRNA CORA - OP
Ujat za urbanizam, stane

PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR

Naručilac: VLADA CRNE GORE	Obrađivač: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA CRNE GORE IV Proleterske brigade 19, 81000 Podgorica, Crna Gora
Rukovodilac izrade plana-odgovorni planer: ,,SLCG" br. 82/18 Odluka broj: 07-6081 Cav.Dott.Arch. Mladen Krekić	PROSTORNO URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE KOTOR
Dio planske dokumentacije: URBANIZAM	
Prilog: GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE PLAN NAMJENE POVRŠINA - PLANSKA JEDINICA KOTOR	"Sl. list CG", br. 95/2020 od 17.09.2020. Odluka o donošenju: br. 07-4012 od 13.08.2020. Razmjera: 1:2500 Broj priloga: 10a2

RNA GORA - O.
za urbanizam, str.



269
268
220
225
223

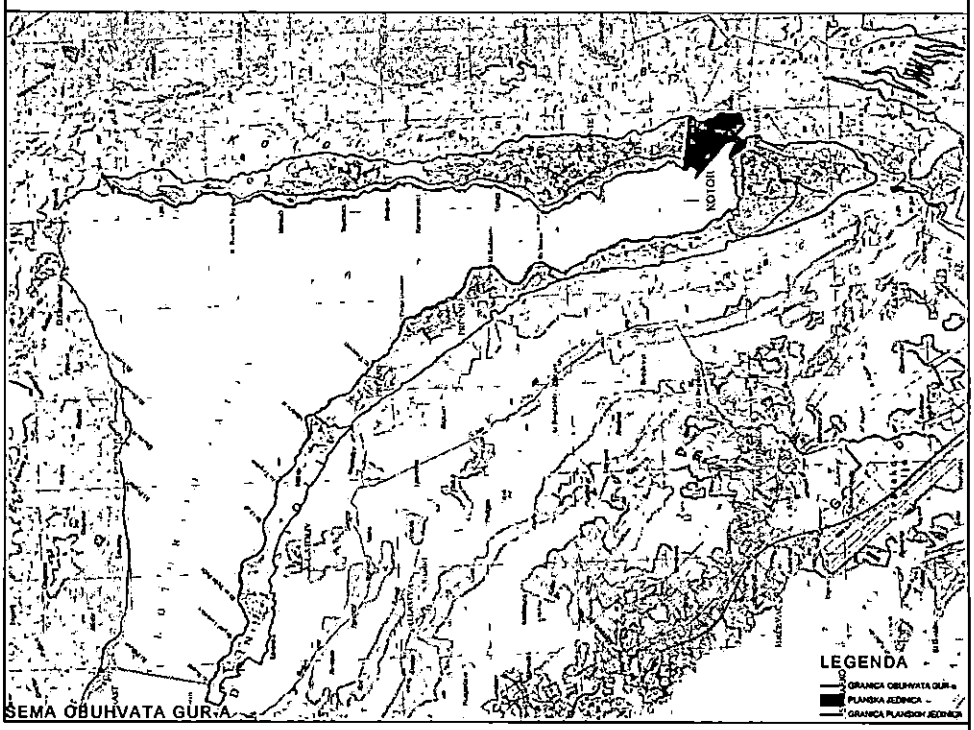
CRNA GORA - Opšt
vrijat za urbanizam, stanovanje

LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA GUR-a
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- OBALNA LINIJA
- GRANICA PLANSKIH JEDINICA
- CEZURA STROGO
- POVRŠINE ZA STANOVANJE
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
- POVRŠINE ZA TURIZAM
- POVRŠINE MJEŠOVEITE NAMJENE
- ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA
- POVRŠINE ZA KULTURU
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
- POVRŠINE ZA ZDRAVSTVENU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
- POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTUKTURE
- POVRŠINE ZA GROBLJA
- POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
- POVRŠINE KOPNENIH VODA
- POVRŠINA MORSKOG DOBRA
- LOKACIJA ZA MARIKULTURU
- PARKING
- GARAŽA
- PLOVNI PUT
- MEDJUNARODNA LUKA
- LOKALANA LUKA
- MARINA
- SIDRIŠTE
- KRUZER TERMINAL
- SVJETIONIK
- GRANIČNI POMORSKI PRELAZ
- STAJALIŠTE JAVNOG BRODSKOG SAOBRAĆAJA
- JAVNI MORSKI TRANSPORT
- RIBARSKE POSTE I UZGAJALISTA

OBALNI ODMAK 100m OD OBALNE LINIJE PO PPPNOPCG

1. IZGRADJENA OBALA - ODMAK SE NE MOŽE PRIMIJENITI
2. MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEDJENIH PRAVA
3. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA
4. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIMJENU URBANISTIČKIH KRITERIJUMA I DODATNE MJERE
5. MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA
6. MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
7. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE
8. MOGUĆA ADAPTACIJA UZ PRIORITET LEGALIZACIJE I SANACIJE TE UZ DODATNE MJERE
9. BEZ ADAPTACIJE
10. USLOVI ZA PROŠIRENJE ZONE ODMAKA



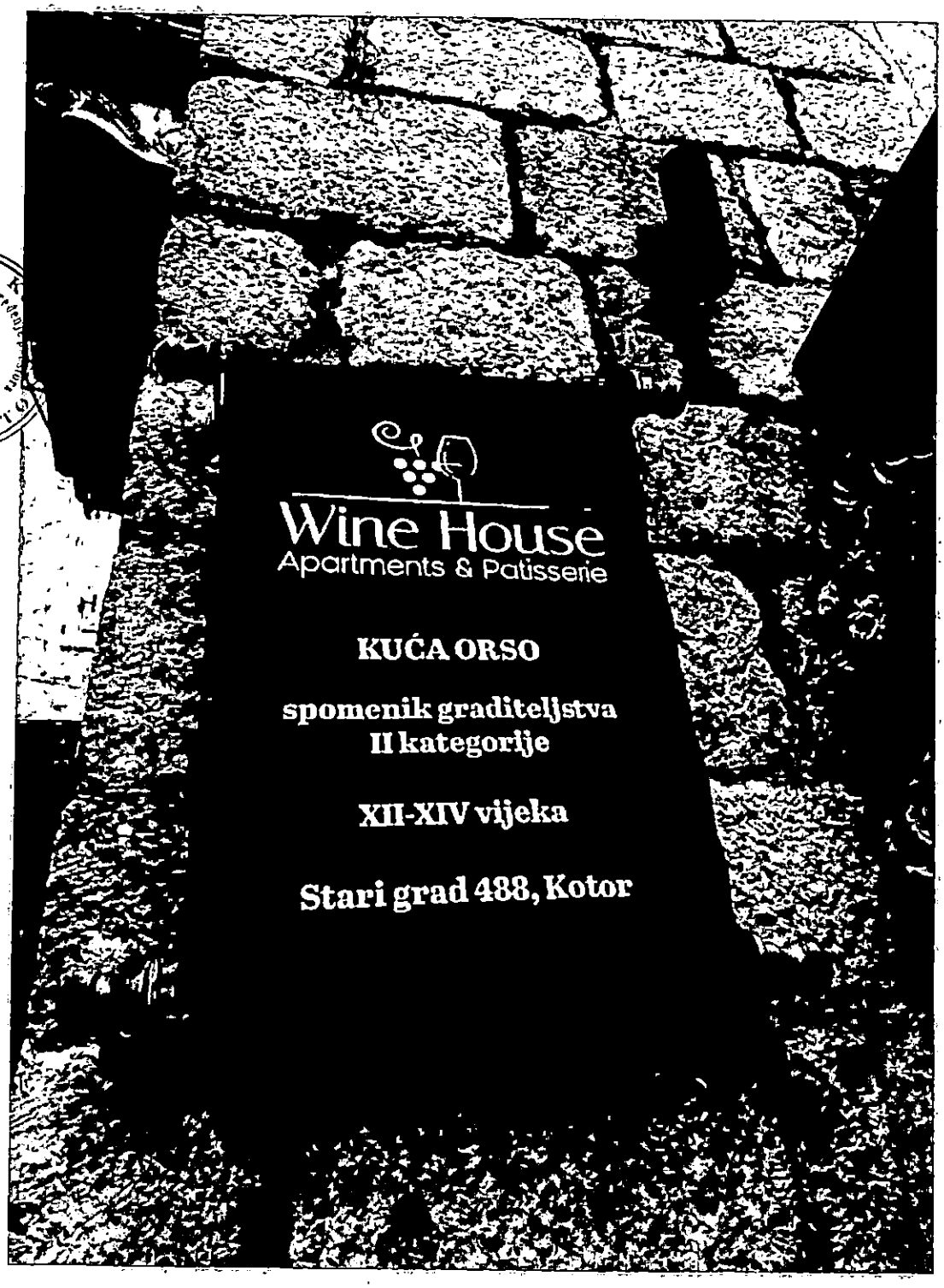
ŠEMA OBUHVATA GUR-A

GORI·A

SLIKA 1

CRNA GORA
KOTOR
Kotor
Sekretarijat za uređenje prostora

SLIKA 2



CRNA GORA - Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora

R.V.A. COPRA
Ph.