



Crna Gora  
Opština Kotor  
Služba glavnog gradskog arhitekta  
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna Gora  
glavni.arhitekta@kotor.me  
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/25-3722-5

Kotor, 05.03.2026.godine

Za: **Đurović Dušan**

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost na idejno rješenje arhitekture montažno-demontažnog privremenog objekta za trgovinu i usluge na lokaciji koju čine k.p.80/2 i k.p.80/3 K.O. Lješevići, opština Kotor.

v.d. Glavnog gradskog  
arhitekta

Senka Lazarević, d.i.a.





Crna Gora  
Opština Kotor  
Služba glavnog gradskog arhitekta  
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna Gora  
glavni.arhitekta@kotor.me  
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/25-3722-5

Kotor, 05.03.2026.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Đurović Dušana, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitekture montažno-demontažnog privremenog objekta za trgovinu i usluge na lokaciji koju čine k.p.80/2 i k.p.80/3 K.O. Lješevići, koja je predviđena Programom privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024-2028 za period do 31.12.2028.god., na osnovu odredbe člana 22 stav 2 tačka 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” – br.019/25, 092/25 i 160), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG” br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017) donosi:

## RJEŠENJE

**DAJE SE** Đurović Dušanu **saglasnost** na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog privremenog objekta za trgovinu i usluge na lokaciji koju čine k.p.80/2 i k.p.80/3 K.O. Lješevići, a koja je predviđena Programom privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024-2028 za period do 31.12.2028.god., izrađeno od strane "s2plan" d.o.o. Rožaje sa elektronskim potpisom od 05.02.2026.god., u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, i urbanističkim parametrima koji su definisani u navedenom Programu.

## O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/25-3722 od 06.11.2025.god. ovom organu obratio se Đurović Dušan, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitekture montažno-demontažnog privremenog objekta za trgovinu i usluge na lokaciji koju čine k.p.80/2 i k.p.80/3 K.O. Lješevići, a koja je predviđena Programom privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024-2028 za period do 31.12.2028.god.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” – br.019/25, 092/25 i 160/25) propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 i 5 ovog zakona.

Član 72 stav 3 citiranog Zakona odnosi se na program privremenih objekata koji donosi skupština jedinice lokalne samouprave, dok se stav 5 istog člana odnosi na program privremenih objekata koji se donosi za područje morskog dobra i nacionalnog parka.

Odredbom člana 22 stav 6 navedenog Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta, odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Za obavljanje navedenih poslova, shodno odredbi člana 23 stav 2 citiranog Zakona, predsjednik jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje, u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/25-17929 izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno Programu privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024-2028 za period do 31.12.2028.god., kao i Saobraćajno-tehnički uslovi br.04-9759/2 od 15.09.2025.god. izdati od strane Uprave za saobraćaj.

U dopuni zahtjeva dostavljeno je Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-1113/2025-3 od 17.11.2025.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, u kojem se navodi:

1. Objekat predvidjeti kao montažno-demontažni, od elemenata montiranih na licu mjesta, tako da demontaža ne ostavlja posljedice u prostoru;
2. Završnu obradu objekta predvidjeti u tonovima koji se uklapaju u opšti tonalitet prostora, bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja. Ne koristiti reflektujuće staklo. Voditi računa o vizuelnoj usaglašenosti sa postojećim ambijentom i objektima u okruženju;
3. Sve planirane intervencije predvidjeti tako da se uklope u zatečene ambijentalne i pejzažne vrijednosti predmetne lokacije, koja pripada zaštićenoj okolini Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 688 K.O. Lješevići – Prepis od 26.01.2026.god. upisana k.p.80/2 kao pašnjak 1.klase površine 322m<sup>2</sup>, i k.p.80/3 kao neplodna zemljišta površine 33m<sup>2</sup>, u svojini Đurović Dušana, bez tereta i ograničenja.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetna lokacija predviđena je Programom privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024-2028 za period do 31.12.2028.god. za postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta za trgovinu i usluge na k.p.80/2 i k.p.80/3 K.O. Lješevići.

Za ovu vrstu objekata Programom su definisani sljedeći uslovi:

**Objekat za trgovinu i usluge** je privremeni objekat namjenjen za pružanje trgovinskih i drugih usluga. Objekat za trgovinu i usluge površine do 150m<sup>2</sup> može biti montažno-demontažni, a preko 150m<sup>2</sup> površine može biti i nepokretni.

**Nepokretni privremeni objekat se postavlja samo u vanzalivskom dijelu opštine.**

**Montažno-demontažni privremeni objekat** se postavlja u zalivskom i vanzalivskom dijelu opštine u skladu sa posebnim uslovima za određenu vrstu objekata, kao i sa grafičkim dijelom Programa. Namjena ovih objekata je trgovina, usluge, turizam, organizacija događaja, komunalne usluge i infrastruktura, eksploatacija prirodnih sirovina, skladištenje i proizvodnja. Postavlja se 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 10cm.

Zelene odnosno plažne pješčane površine, površine na području prirodnog i kulturno-istorijskog područja i zaštićene okoline, starih gradova, kulturno-istorijskih i ambijentalnih cjelina, kao i površine u neposrednoj blizini ili zaštićenoj okolini nepokretnih kulturnih dobara ne mogu se betonirati za potrebe postavljanja montažno-demontažnog privremenog objekta.

Za predmetnu lokaciju zadati su sljedeći parametri:

**Maksimalna površina objekta: 150m<sup>2</sup>**

**Maksimalna spratnost objekata: P**

**Parametri za parkiranje, odnosno za garažiranje vozila:**

Poslovanje (na 1000m<sup>2</sup>) 21 parking mjesto

(lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm)

Trgovina (na 1000m<sup>2</sup>) 43 parking mjesta

(lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm).

**Zelenilo poslovnih objekata: - 20%** (minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele)

**Maksimalna visina objekata (prema UTU):**

Za spratnost objekta spratnosti **P** sa kosim krovom maksimalna visina do vijenca iznosi **4,5m**, a do sljemena krova **6,5m**, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina **5m** do krajnje kote atike ravnog krova.

**Programom privremenih objekata definisana je građevinska linija na sljedeći način:**

Odnos prema susjednim parcelama, rastojanje od susjedne parcele 3,5m (nepokretni privremeni objekat), odnosno **1,5m (montažno-demontažni privremeni objekat)**;

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 1,6m od manevarske površine vozila;

-udaljenost objekta od ivice raskrsnice treba da bude min. 5,0m;

-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 2,3m;

-na trgovima, šetalištima i drugim javnim površinama, mora se obezbjediti površina za kretanje pješaka širine najmanje 1,6m;

-privremeni objekti na parking prostorima, autobuskim i 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 1,6m;

\*tende i nadstrešnice privremenih objekata mogu se postaviti do 1m od kolovoza i drugih površina namijenjenih za kretanje vozila. Nosači tendi i nadstrešnica ne smiju ometati normalno kretanje pješaka;

PUP Kotor utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata, prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

Prednja građevinska linija dodatno je definisana Saobraćajno-tehničkim uslovima br.04-9759/2 od 15.09.2025.god. izdatim od strane Uprave za saobraćaj, u kojima se navodi da građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta, i ista može da se planira na minimum **10m** od regulacione linije iz razloga što planskim dokumentom nije definisana građevinska linija uz budući bulevar.

Programom su definisane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju:

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.

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.

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.

Objekat za trgovinu i usluge površine do 150m<sup>2</sup> je od lakih kvalitetnih materijala, proizveden od ovlašćenog proizvođača, montira se na gotovu podlogu (asfalt, beton, kamene ploče, drvo), sa mogućnošću da se sa lokacije ukloni u cjelini ili u djelovima.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje koje je dopunjeno nakon upućenog Poziva za dopunu od 20.01.2026.god., konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđen montažno-demontažni privremeni objekat za trgovinu i usluge spratnosti **P**, površine **71,85m<sup>2</sup>**, dozvoljene visine, i u okviru zadatih građevinskih linija. Na lokaciji su obezbjeđena **3** parking mjesta na otvorenom, dok je ostvareni procenat zelenila **cca 41%**, što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitekture montažno-demontažnog privremenog objekta za trgovinu i usluge na lokaciji koju čine k.p.80/2 i k.p.80/3 K.O. Lješevici, a koja je predviđena Programom privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024-2028 za period do 31.12.2028.god., izrađeno od strane "s2plan" d.o.o. Rožaje sa elektronskim potpisom od 05.02.2026.god., **usaglašeno** sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i urbanističkim parametrima koji su definisani u navedenom Programu, na osnovu čega je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

Napomena: Dalju izradu tehničke dokumentacije i prijavu postavljanja privremenog objekta vršiti u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br. 019/25, 092/25 i 160/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br.053/25), Pravilnikom 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), i drugim propisima koji uređuju ovu oblast.

#### **UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od osam (8) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preko ovog organa, taksirana sa 3,00 Eur-a administrativne takse.

v.d. Glavnog gradskog  
arhitekta,

Senka Lazarević d.i.a.



Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a