



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-10-333/25-2841-1

Kotor, 09.10.2025.godine

Za: **Joketić Danijela**
„Mibost-Joketić” d.o.o. Kotor
[Redacted]
[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljske terase na lokacijama O11 i O12 (sa pripadajućom dodatnom površinom) na dijelu k.p. 340 K.O. Kotor II.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta

Senka Lazarević
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-10-333/25-2841-1

Kotor, 09.10.2025.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu "Mibost-Joketić d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljske terase na lokacijama O11 i O12 (sa pripadajućom dodatnom površinom) na dijelu k.p. 340 K.O. Kotor II, na osnovu odredbe člana 22 stav 2 tačka 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” – br.019/25 i 092/25), 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 privrednom društvu "Mibost-Joketić" d.o.o. Kotor **saglasnost** na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljske terase na dijelu k.p. 340 K.O. Kotor II, na lokacijama O11 i O12 (sa pripadajućom dodatnom površinom), koje su predviđene Programom privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024-2028 ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi" br.021/25) za period do 31.12.2028.god., izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 01.10.2025.god. u 13:17:40+02'00', u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, i urbanističkim parametrima koji su definisani u navedenom Programu.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-2841 od 22.08.2025.god. ovom organu se obratilo privredno društvo "Mibost-Joketić" d.o.o. Kotor sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljske terase na dijelu k.p. 340 K.O. Kotor II, na lokacijama O11 i O12 (sa pripadajućom dodatnom površinom) koje su predviđene Programom privremenih objekata na teritoriji Opštine Kotor 2024-2028 ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi" br.021/25) za period do 31.12.2028.god., izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” – br.019/25 i 092/25) 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. 03-333/25-8449-7 od 23.05.2025.god. za lokaciju O11, i br.03-333/25-8449-8 od 23.05.2025.god. za lokaciju O12, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno Programu privremenih objekata na teritoriji opštine Kotor 2024-2028 ("Sl.list Crne Gore – Opštinski propisi", br.021/25); Ugovor o davanju u zakup na privremeno korišćenje građevinskog zemljišta – terase za 2025.god., br.06-080-5573-1 od 08.04.2025.god., zaključen između Sekretarijata za imovinsko-pravne poslove Opštine Kotor i "Mibost-Joketić" d.o.o. Kotor; kao i Aneks I Ugovora, br.06-080-5573-2 od 08.04.2025.god., o davanju u zakup na privremeno korišćenje dodatne površine terase ("Extra prostora").

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetne lokacije predviđene su Programom privremenih objekata na teritoriji Opštine Kotor 2024-2028 ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi" br.021/25) za period do 31.12.2028.god. za postavljanje montažno-pokretnog privremenog objekta – ugostiteljske terase na lokacijama O11 i O12 sa pripadajućim dodatnim površinama, na dijelu k.p. 340 K.O. Kotor II. Prema navedenom Programu, predviđena je terasa **O11** površine **49,25m²** uz mogućnost formiranja dodatne površine prema grafičkom dijelu od **22,10m²**, i lokacija **O12** površine **43,35m²** sa dodatnom površinom od **19,20m²**.

Programom su definisani uslovi za postavljanje ugostiteljskih terasa u okviru Zone I, KO Kotor II i KO Perast:

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.

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).

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

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.

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 jake i agresivne boje). Maksimalni raspon suncobrana je 4m, a maksimalna visina 3,15m. Konstrukcija može biti drvena ili aluminijumska, 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 sklapa i prenosi, a na donjem dijelu mora imati zaštitu protiv oštećenja podne obloge pomicanjem i povlačenjem.

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

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 konzolnih 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.

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 postojećeg suncobrana

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je shodno priloženim Urbanističko-tehničkim uslovima projektom predviđeno postavljanje ugostiteljske terase na lokaciji **O11** površine **49,25m²**, sa dodatnom površinom od **22,10m²**, i na lokaciji **O12** površine **43,35m²**, sa dodatnom površinom od **19,20m²**, pri čemu su terase riješene kao jedna cjelina. Predviđeno je natkrivanje terase konzolnim tendama (neposredno uz ugostiteljski objekat) i suncobranima, koji su prekriveni akrilnim impregniranim platnom u bež boji, kao i postavljanje stolova i stolica od čelika i ratana, i jedne rashladne vitrine, u skladu sa smjernicama iz Programa.

Nakon sprovedenog postupka zaključuje se da je predmetno idejno rješenje privremenog montažno -demontažnog objekta – ugostiteljske terase na lokacijama O11 i O12 sa pripadajućim dodatnim površinama, na dijelu k.p. 340 K.O. Kotor II, izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 01.10.2025.god. u 13:17:40+02'00', usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i urbanističkim parametrima koji su definisani Programom privremenih objekata na teritoriji Opštine Kotor 2024-2028 ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi" br.021/25) za period do 31.12.2028.god., na osnovu čega je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

Napomena: Dalju izradu tehničke dokumentacije vršiti u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br. 019/25 i 092/25), 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