



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-10-333/25-3033-3

Kotor, 12.12.2025.godine

Za: **preduzetnik Lalošević Branislav**
Caffe bar „El Cortez”

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta - ugostiteljskog objekta sa terasom na dijelu k.p.282/1 i k.p.281 K.O. Orahovac I, na lokaciji 7.1, 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-10-333/25-3033-3

Kotor, 12.12.2025.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu preduzetnika Lalošević Branislava, vlasnika ugostiteljskog objekta Caffè bar „El Cortez“, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta - ugostiteljskog objekta sa terasom na dijelu k.p.282/1 i k.p.281 K.O. Orahovac I, na lokaciji 7.1 označenoj u Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.godine (br. 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.god.), 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 preduzetniku Lalošević Branislavu, vlasniku Caffè bar „El Cortez“ **saglasnost** na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta - ugostiteljskog objekta sa terasom na dijelu k.p.282/1 i k.p.281 K.O. Orahovac I, na lokaciji 7.1 označenoj u Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.godine (br. 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.god.), izrađeno od strane "A TEAM" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 26.11.2025.god. u 11:58:50+01'00', u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, i urbanističkim parametrima koji su definisani u navedenom Programu.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-3033 od 08.09.2025.god. ovom organu obratio se preduzetnik Lalošević Branislav, vlasnik ugostiteljskog objekta Caffè bar „El Cortez“, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta - ugostiteljskog objekta sa terasom na dijelu k.p.282/1 i k.p.281 K.O. Orahovac I, na lokaciji 7.1 označenoj u Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.godine (br. 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.god.).

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. 0207-3970/1-Up od 16.06.2025.god. za lokaciju 7.1, izdati od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetna lokacija **7.1** predviđena je Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.godine (br. 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.god.) za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta - ugostiteljskog objekta sa terasom, na dijelu k.p.282/1 i k.p.281 K.O. Orahovac I.

Prema navedenom Programu, na predmetnoj lokaciji predviđen je ugostiteljski objekat max. površine **32m²** sa pripadajućom terasom max. površine **110m²**, uz sljedeće uslove:

Montažna drvena konstrukcija, pokrivač tegola. Terasa se natkriva suncobranima sa platnom bijele ili bež boje ili drvenom pergolom sa prekrivačem od prirodnog zelenila ili platnom bijele ili bež boje.

Terasa se organizuje na postojećoj gotovoj podlozi, a u slučaju da postojeća podloga nije odgovarajuća, može se postaviti montažno-demontažna podloga (deking ili sl.). Podna platforma ne može biti visine veće od 10cm.

Betoniranje podloge za postavljanje ugostiteljskih terasa kod planiranih novih objekata nije dozvoljeno na pješčanim djelovima plaža, u granicama zaštićenih prirodnih dobara, u granicama nepokretnog kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline, kao i u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.

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.

Opremu ugostiteljskih terasa čine stolovi, stolice, suncobrani, žardinjere i eventualno ograde. Za zaštitu od sunca na otvorenim terasama na javnim površinama dozvoljeno je samo postavljanje suncobrana ili tendi (izuzetno pergola i lakih konstrukcija ako je u skladu sa ambijentalnim vrijednostima prostora i ako je Programom tako definisano za konkretnu lokaciju).

Ukoliko je Programom na konkretnoj lokaciji dozvoljeno postavljanje pergola u sklopu ugostiteljske terase, ona se može postaviti iznad ulaza u poslovne prostore ili može biti samostojeća, izrađuje se od drvene konstrukcije i prekrivena je puzavicama ili vinovom lozom, izuzetno bijelim platnom, ukoliko uslovi na terenu ne omogućavaju sađenje vegetacije.

Suncobrani kao oprema ugostiteljske terase ne smiju biti agresivni oblikom, veličinom i bojom i moraju biti uniformni. Prihvatljivi su suncobrani prekriveni isključivo akrilnim impregiranim platnom i sklopivim mehanizmom. Nisu prihvatljivi zastori od PVC materijala za suncobrane ili za druge vrste natkrivanja. 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, tamnija zelena...), ali nikako jarke i agresivne boje.

Postavljen i otvoren suncobran može natkrivati samo tlocrtnu površinu ukupne površine odobrene terase, bez mogućnosti zatvaranja bočnih i 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 podloge smicanjem ili povlačenjem.

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

Oprema ugostiteljskih terasa (mobilijar) treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje koje je dopunjeno nakon upućenog Poziva za dopunu od 17.11.2025.god., konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji shodno priloženim Urbanističko-tehničkim uslovima predviđen privremeni montažno-demontažni ugostiteljski objekat površine **20m²**, i pripadajuća terasa površine **92m²**, pri čemu je jedan dio ugostiteljske terase natkriven drvenom pergolom, dok drugi dio terase natkrivaju suncobrani. Oprema ugostiteljske terase je u skladu sa smjernicama iz Programa.

Nakon sprovedenog postupka zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta - ugostiteljskog objekta sa terasom, na dijelu k.p.282/1 i k.p.281 K.O. Orahovac I, na lokaciji 7.1 predviđenoj u Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra na teritoriji opštine Kotor za period 2024-2028.godine (br. 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.god.), izrađeno od strane "A TEAM" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 26.11.2025.god. u 11:58:50+01'00', **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 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.

Do prijave postavljanja privremenih objekata potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose.

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.

Kotor

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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