



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-10-333/25-2934-2

Kotor, 30.12.2025.godine

Za: **„AVANTIRO” d.o.o. Kotor**
Dobrota bb.,
Kotor

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljske terase na lokaciji 11.10, na dijelu k.p.15 i k.p.17 K.O. Kotor I.

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-10-333/25-2934-2

Kotor, 30.12.2025.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „AVANTIRO” d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljske terase 1 i 2 na dijelu k.p.15 i k.p.17 K.O. Kotor I, na lokaciji 11.10 predviđenoj u Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.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 privrednom društvu „AVANTIRO” d.o.o. Kotor **saglasnost** na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljske terase **1 i 2** na dijelu k.p.15 i k.p.17 K.O. Kotor I, na lokaciji **11.10** koja je predviđena u Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.god. (br. 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.god.), izrađeno od strane "ARHILINE" d.o.o. Nikšić sa elektronskim potpisom od 29.12.2025.god., u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, i urbanističkim parametrima koji su definisani u navedenom Programu.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-2934 od 01.09.2025.god. ovom organu se obratilo privredno društvo „AVANTIRO” d.o.o. Kotor sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljske terase 1 i 2 na dijelu k.p.15 i k.p.17 K.O. Kotor I, na lokaciji 11.10 koja je predviđena u Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.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 arhitekta.

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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje, u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 0208-2163/4-Up od 03.06.2025.god. izdati od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.god. (br. 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.god.).

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetna lokacija **11.10** predviđena je Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.god. za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljske terase **1 i 2** na dijelu k.p.15 i k.p.17 K.O. Kotor I.

Programom su definisani sljedeći uslovi za predmetnu lokaciju:

- maksimalna površina **Terase 1: 75m²**
- maksimalna površina **Terase 2: 36m²**

Terasa ispred objekta je na postojećoj podlozi.

Terasa 1 se natkriva metalnom konstrukcijom (leksan-staklo), terasa 2 rolo tendom bež ili bijele boje.

Zastakljivanje terase 1 staklenim kliznim sistemima je moguće isključivo u zimskom periodu. Klizno preklapajući sistem zastakljivanja omogućava potpuno otvaranje terase u ljetnjem periodu, a zbog većih dimenzija kliznih vrata u odnosu na klasična vrata sa krilnim otvaranjem, ne zatvaraju vidik u zimskom periodu. Terasa 2 se natkriva tipskim četvrtastim suncobranima 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 i 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).

Gdje je planirano, dozvoljeno je zatvaranje bočnih vertikalnih strana ugostiteljske terase, eloksiranom/al/pvc bravarijom i staklom, a nije dozvoljeno zatvaranje najlonima i ceradama. Mogućnost zastakljivanja odnosi se samo na one terase na kojima postoje tehnički preduslovi – odnosno na kojima je predviđeno natkrivanje, a ne na terasama na kojima je Programom definisano natkrivanje suncobranima i tendama.

Zastakljivanje ugostiteljskih terasa dozvoljeno je isključivo staklenim kliznim sistemima. Klizno preklapajući sistem zastakljivanja omogućava potpuno otvaranje terase u ljetnjem periodu, a zbog većih dimenzija kliznih vrata u odnosu na klasična vrata sa krilnim otvaranjem, ne zatvaraju vidik u zimskom periodu.

Ukoliko je Programom na konkretnoj lokaciji dozvoljeno postavljanje tende u sklopu ugostiteljske terase, ona se može postaviti iznad ulaza u poslovne prostore ili može biti samostojeća, postavlja se na metalnu konstrukciju i napravljena je od impregniranog, plastificiranog ili drugog platna. Tende koje se postavljaju na javnim površinama, moraju biti bijele ili bež nijanse, i dozvoljeno je na donjem dijelu ispisivanje natpisa firme.

Ukoliko je Programom na konkretnoj lokaciji dozvoljeno postavljanje pergole 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 impregniranim 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 jake i agresivne boje.**

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.

Na javnim površinama nije dozvoljeno isticanje reklamnih sadržaja na suncobranima i tendama koji se odnose na natpise naziva lokala. Natpisi naziva 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, konstatuje se da je shodno priloženim Urbanističko-tehničkim uslovima na predmetnoj lokaciji predviđeno postavljanje ugostiteljske terase koja se sastoji iz dvije cjeline:

-**Terasa 1** površine **75,0m²**, koja se natkriva metalnom konstrukcijom (sa rotirajućim aluminijumskim lamelama – žaluzinama), i zastakljuje kliznim sistemima u ljetnjem periodu. Terasa se organizuje na postojećoj podlozi.

-**Terasa 2** površine **36,0m²**, koja se natkriva tendom od impregniranog platna u pastelno-zelenoj boji. Kao podloga terase postavlja se deking.

Terase su funkcionalno povezane sa postojećim ugostiteljskim prostorom koji se nalazi u prizemlju poslovno stambenog objekta.

Predviđena oprema je u skladu sa smjernicama koje su definisane Programom. Primjenjene boje elemenata nisu upadljive, i uklapaju se u ambijent.

Uvidom u katastarske podatke preuzete sa internet stranice Uprave za nekretnine, konstatuje se da je k.p.15 K.O. Kotor I upisana u LN 69 kao neplodna zemljišta u svojini Crne Gore, u raspolaganju Vlade Crne Gore, sa upisanim teretom – Morsko dobro, kao i da je k.p.17 K.O. Kotor I upisana u LN 68 kao parking u korišćenju Republike Crne Gore, sa upisanim teretom - Morsko dobro.

Nakon sprovedenog postupka zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitekture privremenog montažno - demontažnog objekta – ugostiteljske terase 1 i 2 na dijelu k.p.15 i k.p.17 K.O. Kotor I, na lokaciji 11.10 predviđenoj u Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.god. (br. 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.god.), izrađeno od strane "ARHILINE" d.o.o. Nikšić sa elektronskim potpisom od 29.12.2025.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 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 građenja, odnosno postavljanja privremenog objekta 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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta


Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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