



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-10-333/25-2994-4

Kotor, 29.04.2026.godine

Za: **Nikčević Milan**
„Golden Investment Group“ d.o.o. Nikšić
Obreška b.b., Poštanski fah 27,
Nikšić

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta - otvorenog šanka sa ugostiteljskom terasom na k.p.327 i k.p.328 K.O. Dobrota I, u okviru kupališta na lokaciji 9J, 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-10-333/25-2994-4

Kotor, 29.04.2026.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane privrednog društva „Golden Investment Group“ d.o.o. Nikšić za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta – otvorenog šanka sa ugostiteljskom terasom na k.p.327 i k.p.328 K.O. Dobrota I, u okviru kupališta na lokaciji 9J predviđenoj 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:

R J E Š E N J E

DAJE SE privrednom društvu „Golden Investment Group“ d.o.o. Nikšić **saglasnost** na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta – otvorenog šanka sa ugostiteljskom terasom na k.p.327 i k.p.328 K.O. Dobrota I, u okviru kupališta na lokaciji 9J predviđenoj 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 "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 29.04.2026.god. u 11:22:27+02'00', 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:

Podneskom br. UPI-10-333/25-2994 od 05.09.2025.god. ovom organu obratio se Nikčević Milan, ovlašćeni zastupnik privrednog društva „Golden Investment Group“ d.o.o. Nikšić, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta – otvorenog šanka sa ugostiteljskom terasom na k.p.327 i k.p.328 K.O. Dobrota I, u okviru kupališta na lokaciji 9J predviđenoj Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.godine.

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. 0206-2959/6-Up od 23.05.2025.god. za privremene objekte na lokaciji 9J, izdati od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, kao i Ugovor o korišćenju morskog dobra, br.0206-2959/4 od 20.05.2025.god., zaključen između JP Morsko dobro i „Golden Investment Group“ d.o.o. Nikšić.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetna lokacija **9J** 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 – otvorenog šanka sa terasom u okviru kupališta, na k.p.327 i k.p.328 K.O. Dobrota I.

Prema navedenom Programu, na predmetnoj lokaciji predviđen je otvoreni šank max. površine **35m²** sa pripadajućom terasom max. površine **110m²**, uz sljedeće uslove:

-Otvoreni šank, izrađuje se od montažnih elemenata, a svojim izgledom je uklopljen u ambijent lokacije.

-Pri određivanju lokacije otvorenog šanka treba voditi računa o očuvanju vizura na more okolnih stalnih objekata, ugostiteljskih i rezidencijalnih. U slučaju da privremeni objekat nije moguće postaviti bez ugrožavanja pogleda na more stalnog objekta u zaleđu, neophodno je dobiti pisanu saglasnost vlasnika stalnog objekta.

-Površina na kojoj se postavlja otvoreni šank, uključujući i prostor za ugostiteljsku terasu ne može se fizički mijenjati odnosno betonirati, odnosno postavlja se isključivo na postojeću, odnosno daščanu podlogu, maksimalne visine 10cm u odnosu na kotu terena.

-Način postavljanja ove vrste privremenih objekata je montiranje na licu mjesta od već napravljenih elemenata konstrukcije, elemenata krova, demontažnih elemenata vertikalnih pregrada (staklo, leksan, lim, tegola i drugo), demontažne podne platforme. Na isti način se vrši i demontaža.

-Uz otvoreni šank odnosno plažni bar može se postaviti otvorena ugostiteljska terasa, čije se strane ne zatvaraju.

-Ako ugostiteljsku terasu nije moguće postaviti u zaleđu plaže, ona se smješta isključivo na djelu kupališta predviđenog za smještanje ležaljki i na račun površine za smještanje ležaljki (slobodna površina bez ležaljki će biti jednaka zbiru površine pod ležaljka i površine pod ugostiteljskom terasom).

-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).

-Zatvaranje bočnih vertikalnih strana ugostiteljskih terasa u sastavu uređenih kupališta, uz otvoreni šank odnosno plažni bar nije dozvoljeno. Ugostiteljske terase u sastavu uređenih kupališta koje se bočno zatvaraju smatraju se ugostiteljskim objektima, i kao takve moraju biti dozvoljene Programom.

-Ograđivanje ugostiteljskih terasa na kupalištima može biti visine 110cm i ne smije biti fiksirano za podlogu. Za ograđivanje se mogu koristiti vaze, žardinjere i lako prenosivi stubići, ukrasni lanci i konopi. Prilikom postavljanja ograde ugostiteljske terase na kupalištima, mora se obezbjediti nesmetan pristup do plaže kao i pristup do drugih objekata širine minimalno 1,5m.

-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 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 pomicanjem 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 dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđen privremeni montažno-demontažni objekat – otvoreni šank površine **34,28m²**, sa pripadajućom terasom površine **102,52m²** na podlozi od dekinga, sa natkrivanjem suncobranima u bež boji. Takođe se konstatuje da su primjenjeni materijali i oprema u skladu sa smjernicama iz Programa. U obrazloženju rješenja se

navodi da je zbog zatečene topografije terena (krupne stijene i potoka) objekat poziciono prilagođen stvarnim uslovima lokacije, što je ovaj organ uzeo u obzir.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta – otvorenog šanka sa ugostiteljskom terasom na k.p.327 i k.p.328 K.O. Dobrota I, u okviru kupališta na lokaciji 9J predviđenoj Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.godine, izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 29.04.2026.god. u 11:22:27+02'00', **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, 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.

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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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