



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-10-333/25-4152-5

Kotor, 20.05.2026.godine

Za: **Vukadinović Zoran**  
**„Talas €“ d.o.o. Budva**

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta sa terasom na k.p.407, k.p.408/1 i k.p.409/2 K.O. Dobrota I, na lokaciji 9.5 u opštini Kotor.

S' poštovanjem,  
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-10-333/25-4152-5

Kotor, 20.05.2026.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Vukadinović Zorana, ovlaštenog lica privrednog društva „Talas €“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta sa terasom na k.p.407, k.p.408/1 i k.p.409/2 K.O. Dobrota I, na lokaciji 9.5 označenoj 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, 092/25 i 160/25), 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 „Talas €“ d.o.o. Budva **saglasnost** na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta sa terasom na k.p.407, k.p.408/1 i k.p.409/2 K.O. Dobrota I, na lokaciji 9.5 označenoj u Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.god., izrađeno od strane "A TEAM" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 18.05.2026.god. u 12:40:15+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 broj UPI-10-333/25-4152 od 05.12.2025.god. ovom organu se obratio Vukadinović Zoran, ovlašćeno lice privrednog društva „Talas €“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta sa terasom na k.p.407, k.p.408/1 i k.p.409/2 K.O. Dobrota I, na lokaciji 9.5 označenoj 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, 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.0207-2141/2-Up od 28.03.2025.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 (br.04-332/25-86/36 od 12.02.2025.god.). Uz zahtjev je takođe priložena kopija Rješenja br.05-1485/5 od 14.10.2020.god. kojim je data saglasnost Glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje montažno-demontažnog objekta na lokaciji 9.5, na k.p.407 K.O. Dobrota I, kao i Ugovor br.8/25 od 12.03.2025.god. zaključen između Župnog ureda Sv. Eustahije – Dobrota i Vukadinović Zorana, vlasnika ugostiteljskog objekta „Premijer“, čiji je predmet zakup k.p.407, k.p.408 i k.p.409 K.O. Dobrota I. U dopuni zahtjeva dostavljena je kopija Rješenja o konzervatorskim uslovima br.UP/I-05-429/2025-3 od 17.06.2025.god. izdatog od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, u kojem se navodi:

1. Postavljanje predmetnog montažno-demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji označenoj brojem 9.5 u opštini Kotor, ukupne površine P objekta=290m<sup>2</sup> i P terase=395m<sup>2</sup> planirati sa montažno demontažnim konstrukcijama, tako da uklanjanje istih neće ostaviti promjene u okviru zatečenog stanja na terenu;
2. Sve planirane intervencije predvidjeti tako da se uklope u zatečene ambijentalne i pejzažne vrijednosti predmetne lokacije.

Uvidom u katastarske podatke preuzete sa internet stranice Uprave za nekretnine, utvrđuje se da su u LN 2037 K.O. Dobrota I upisane k.p.407, k.p.408/1 i k.p.409/2 u svojini Crkve Sv. Eustahija.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetna lokacija **9.5** 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 ugostiteljskog objekta max. površine **290m<sup>2</sup>**, sa pripadajućom terasom max. površine **395m<sup>2</sup>** na k.p.407, k.p.408/1 i k.p.409/2 K.O. Dobrota I, uz sljedeće uslove:

**Montažno-demontažni objekat, bočne strane zatvorene staklom isključivo u zimskom periodu.**

**Dio terase natkriven drvenom pergolom na nosećoj metalnoj konstrukciji, a ostatak terase natkriven suncobranima bez mogućnosti zastakljivanja osim u zimskom periodu.**

**Za odobrenje lokacije potrebna je saglasnost Glavnog gradskog arhitekta i konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.**

-Prilikom određivanja tačne lokacije objekta na terenu poštovati pravilo da se zauzimanjem javne površine u svrhu postavljanja odnosno izgradnje privremenog ugostiteljskog objekta mora osigurati nesmetano korišćenje okolnih zgrada, drugih objekata i urbane opreme, te se ne smiju ugroziti sigurnost i redovan protok učesnika saobraćaja i onemogućiti prolaz vozilima javnih službi i interventnim vozilima (hitna pomoć, vatrogasno vozilo, policija...), kao ni ugroziti nesmetan pogled na more stalnih objekata u zaleđu;

-Prilikom postavljanja odnosno građenja privremenog ugostiteljskog objekta nije dozvoljeno sjeći drveće i ostalo vrijedno rastinje, već je položaj, oblik i veličinu objekta neophodno prilagoditi uslovima konkretne lokacije kako bi se sačuvalo zatečeno vrijedno rastinje;

-Privremeni ugostiteljski objekti mogu biti montažno-demontažni ili nepokretni, u zavisnosti od gabarita objekta i specifičnih uslova terena i konkretne lokacije. U slučaju gdje je postojeći ugostiteljski objekat izgrađen kao nepokretni privremeni objekat, isti se zadržava kao takav, u gabaritima propisanim Programom;

-Zelene, odnosno plažne pješčane površine, površine na području prirodnog i kulturno-istorijskog područja i zaštićene okoline, starih gradova, kulturno-istorijskih i ambijentalnih cjelina, površine u neposrednoj blizini ili zaštićenoj okolini nepokretnih kulturnih dobara, kao i površina mora, ne mogu se betonirati za potrebe planiranja i postavljanja novih privremenih ugostiteljskih objekata;

-Postojeća podloga objekta mora biti autentična, ne vještački stvorena za potrebe postavljanja novog privremenog objekta;

-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);

-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;

-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 kojima je Programom definisano natkrivanje suncobranima i tendama;

-Zastakljivanje ugostiteljskih terasa dozvoljeno je isključivo staklenim kliznim sistemima (kao na priloženim slikama u uslovima). 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 boje ili bež nijanse i dozvoljeno je na donjem dijelu ispisivanje natpisa firme;

-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;

-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 shodno priloženim Urbanističko-tehničkim uslovima na predmetnoj lokaciji predviđen privremeni montažno-demontažni ugostiteljski objekat površine **270,94m<sup>2</sup>**, sa ugostiteljskom terasom površine **352,68m<sup>2</sup>**. Objekat je predviđen od montažne metalne konstrukcije, uz upotrebu drveta, opeke i stakla. Ugostiteljska terasa se postavlja na postojećoj

podlozi, i dijelom je natkrivena drvenom pergolom na metalnoj konstrukciji. Takođe se konstatuje da su predviđena oprema i ostali elementi uređenja prostora, u skladu sa smjericama iz Programa.

Na osnovu izloženog, konstatuje se da je predmetno idejno rješenje projekta arhitekture privremenog montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta sa terasom na k.p.407, k.p.408/1 i k.p.409/2 K.O. Dobrota I na lokaciji 9.5 koja je predviđena izmjenama i dopunama programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024 - 2028.god., izrađeno od strane "A TEAM" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 18.05.2026.god. u 12:40:15+02'00', usaglašeno sa smjericama 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.

#### **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