



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-10-333/25-3094-3

Kotor, 26.05.2026.godine

Za: „SEPTEMBER HOTELS” d.o.o. Tivat
Donja Lastva bb.,
Tivat

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta - ugostiteljske terase na dijelu k.p.504 K.O. Prčanj I, na lokaciji 17.8 predviđenoj Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024 - 2028.god.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta

Senka Lazarević, d.l.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-10-333/25-3094-3

Kotor, 26.05.2026.godine

VD glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu privrednog društva „SEPTEMBER HOTELS” d.o.o. Tivat za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta - ugostiteljske terase na dijelu k.p.504 K.O. Prčanj I, na lokaciji 17.8 predviđenoj 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 „SEPTEMBER HOTELS” d.o.o. Tivat **saglasnost** na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta - ugostiteljske terase na dijelu k.p.504 K.O. Prčanj I, na lokaciji 17.8 predviđenoj Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024 - 2028.god., izrađeno od strane "STROJ GROUP" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 19.05.2026.god., 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:

Dana 15.09.2025.god. pod brojem UPI-10-333/25-3094 evidentiran je kod ovog organa zahtjev proslijeđen od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata glavnog državnog arhitekta, podniet od strane privrednog društva „STROJ GROUP” d.o.o. Kotor u ime investitora „SEPTEMBER HOTELS” d.o.o. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog objekta - ugostiteljske terase na dijelu k.p.504 K.O. Prčanj I, na lokaciji 17.8 predviđenoj 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. 0208-2145/4-Up od 03.06.2025.god. za lokaciju 17.8, izdati od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore; Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-897/2025-3 od 26.09.2025.god. izdati od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor; kao i Ugovor o korišćenju morskog dobra br.0208-2145/3 od 30.05.2025.god. zaključen između Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i „SEPTEMBER HOTELS” d.o.o. Tivat. U dopuni zahtjeva dostavljeno je Punomoćje od novembra 2025.god. ovjereno od strane investitora, kojim ovlašćuje privredno društvo "STROJ GROUP" d.o.o. Kotor da može u ime „SEPTEMBER HOTELS” d.o.o. Tivat predavati tehničku dokumentaciju, kao i izmjene i dopune projektne dokumentacije za postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta – ugostiteljske terase na k.p.504 K.O. Prčanj I, na lokaciji 17.8 u opštini Kotor. Dopuna zahtjeva sa korigovanim idejnim rješenjem dostavljena je od strane investitora - „SEPTEMBER HOTELS” d.o.o. Tivat.

Uvidom u katastarske podatke preuzete sa internet stranice Uprave za nekretnine, utvrđuje se da je k.p.504 K.O. Prčanj I upisana dijelom kao prirodno neplodno zemljište površine 1778m², a dijelom kao šume 2.klase površine 50m², u svojini Crne Gore, u raspolaganju Vlade Crne Gore, sa upisanim teretom – Morsko dobro.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetna lokacija predviđena je Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024 - 2028.god. za postavljanje montažno-demontažnog objekta - ugostiteljske terase na dijelu k.p.504 K.O. Prčanj I, maksimalne površine **154m²**, uz sljedeće uslove:

Terasa na postojećoj betonskoj podlozi natkrivena tipskim fabričkim suncobranima bijele ili bež boje, dijelom u prirodnoj hladovini. Konačna kvadratura objekta će se odrediti od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara kroz Konzervatorske uslove.

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

-Betoniranje podloge za postavljanje ugostiteljskih terasa kod planiranih novih objekata nije dozvoljeno na pješčanim djelovima plaza, 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;

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

U konzervatorskim uslovima navodi se sljedeće:

1. Postavljanje predmetnog privremenog objekta – ugostiteljska terasa na lokaciji označenoj brojem 17.8 u opštini Kotor planirati sa montažno demontažnim konstrukcijama na postojećoj podlozi, 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 dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđeno postavljanje montažno-demontažnog objekta - ugostiteljske terase površine **137,85m²**. Na terasi je planirano postavljanje stolova, stolica i žardinjera na postojećoj podlozi, a natkrivanje se vrši suncobranima. Predviđena oprema je u skladu sa ambijentalnim vrijednostima predmetnog prostora.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje privremenog montažno-demontažnog objekta - ugostiteljske terase na dijelu k.p.504 K.O. Prčanj I, na lokaciji 17.8 predviđenoj Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.god., izrađeno od strane "STROJ GROUP" d.o.o. Kotor sa elektronskim potpisom od 19.05.2026.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, 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.

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