



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-10-333/26-1669-1

Kotor, 03.06.2026.godine

Za: **Proročić Miloš**
„Proročić” d.o.o. Kotor

Predmet: **OBAVJEŠTENJE**

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/26-1669 od 20.05.2026.god. za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta sa terasom na k.p.560 K.O. Prčanj I, na lokaciji 17.19 koja je predviđena Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.god., obavještavamo Vas o sljedećem:

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.

Postupajući po zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljeno idejno rješenje u okviru kojeg su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 0207-2028/5-Up od 24.04.2025.god. izdati od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, na osnovu kojih se utvrđuje da je Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Kotor za period 2024-2028.god. na dijelu k.p.560 K.O. Prčanj I predviđeno postavljanje privremenog ugostiteljskog objekta maksimalne površine $P=20m^2$ i ugostiteljske terase maksimalne površine $P=40m^2$, uz sljedeće uslove:

Montažno demontažni objekat na postojećoj podlozi obložen kamenim pločama. Terasa montažno-demontažna drvena konstrukcija na postojećoj podlozi natkrivena takođe drvenom konstrukcijom.

U tački 12 Urbanističko-tehničkih uslova navodi se da je potrebna tehnička dokumentacija za predmetne privremene objekte – **idejno rješenje**.

U vezi prethodno izloženog, ukazuje se na odredbe Pravilnika o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme ("Službeni List CG" – br. 043/18, 076/18, 076/19, 009/24 i 028/24), kojima je propisano sljedeće:

Tehničku dokumentaciju za postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta koji se postavlja kao gotov proizvod, odnosno koji je fabričke proizvodnje čini **tipski projekat dobijen od proizvođača**.

Tehničku dokumentaciju za postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta koji nije fabričke proizvodnje, odnosno koji se montira na licu mjesta od elemenata konstrukcije, ispune i pokrivača, a čija **bruto površina ne prelazi 30m²**, čini **idejno rješenje**.

Tehničku dokumentaciju za postavljanje montažno-demontažnog privremenog objekta koji nije fabričke proizvodnje, odnosno koji se montira na licu mjesta od elemenata konstrukcije, ispune i pokrivača, a čija je **bruto površina veća od 30m²**, kao i za sve objekte za koje je potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu, čini **revidovan glavni projekat**.

Tehnička dokumentacija za ugostiteljske ugostiteljske terase do 60m² je **idejno rješenje**, a za ugostiteljske terase preko 60m² **revidovani glavni projekat**.

Ako se ugostiteljska terasa postavlja uz / sa otvorenim šankom (što na ovoj lokaciji Programom nije predviđeno), smatra se privremenim objektom iz člana 9 navedenog Pravilnika (privremeni ugostiteljski objekat).

Na osnovu prethodno navedenog može se zaključiti da za privremeni ugostiteljski objekat čija je površina manja od 30m² nije potrebna izrada glavnog projekta, kao ni za ugostiteljsku terasu površine manje od 60m², te da u tom slučaju nije potrebna saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje.

Istovremeno ukazujemo na sljedeće:

Shodno članu 117 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), a u skladu sa članom 163 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 092/25 i 160/25), privremeni objekat investitor može da postavi na osnovu prijave i dokumentacije koje se podnose nadležnom inspekcijskom organu lokalne uprave.

Pri tome, tehničku dokumentaciju treba uskladiti sa priloženim Urbanističko-tehničkim uslovima. Naime, u priloženom idejnom rješenju zapažaju se sljedeće nepravilnosti:

-Na situaciji projektovanog stanja nije jasno naznačena granica predmetne katastarske parcele, ali se može zaključiti da prikazana linija ponte ne odgovara ažurnom katastarskom stanju (dio ponte prikazan je van predmetne katastarske parcele, dok dio ponte nije naznačen). S tim u vezi, treba imati u vidu da zatečeno stanje na terenu ne može biti mjerodavno ukoliko odstupa od katastra;

-U okviru ugostiteljske terase predviđen je šank, što nije u skladu sa priloženim urbanističko-tehničkim uslovima. Prema Programu, na ugostiteljskoj terasi je moguće postavljanje stolica, stolova, žardinjera i eventualno ograde. Takođe treba obratiti pažnju na uslove koji se odnose na zatvaranje bočnih strana ugostiteljske terase;

-U tehničkom opisu se navodi da se ugostiteljska terasa natkriva montažno-demontažnom pergolom od aluminijumskih profila, dok je Programom definisano da se terasa natkriva drvenom konstrukcijom;

-Budući da se u Urbanističko-tehničkim uslovima navodi da je potrebna saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara, za dalju izradu tehničke dokumentacije potrebno je pribaviti konzervatorske uslove.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević d.i.a.

Dostavljeno:

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