Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/26-2432-5

Kotor, 24.11.2026.godine

Za: **Milinović Miloš**
„MILIN BEST“ d.o.o. Kotor
[redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta sa terasom na k.p.1180 K.O. Morinj, na lokaciji 3A.1, opština Kotor.

Glavni gradski arhitekta,
Senka Lazarević, d.i.a.

Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/26-2432-5

Kotor, 24.11.2026.godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane privrednog društva „Milin Best" d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta sa terasom na k.p.1180 K.O. Morinj, na lokaciji 3A.1 koja je predviđena 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, 092/25, 160/25 i 114/26), 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 NJ E

DAJE SE privrednom društvu „Milin Best" d.o.o. Kotor **saglasnost** na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta sa terasom na k.p.1180 K.O. Morinj, na lokaciji 3A.1 koja je predviđena 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 23.11.2026.god. u 12:09:03+01'00', 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 nj e:

Podneskom br. UPI-10-333/26-2432 od 10.07.2026.god. ovom organu obratio se Milinović Miloš, ovlašćeno lice privrednog društva „Milin Best" d.o.o. Kotor, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta sa terasom na k.p.1180 K.O. Morinj, na lokaciji 3A.1 koja je predviđena 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, 160/25 i 114/26) 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 ovog zakona, koji donosi skupština jedinice lokalne samouprave.

Odredbom člana 22 stav 9 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.

Odredbom člana 24 stav 2 citiranog Zakona, propisano je da se uz zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje podnosi idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta, kao i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje, u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 0207-4194/2-Up od 01.07.2025.god. izdati od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, kao i Ugovor o korišćenju morskog dobra, br.0206-1173/3 od 14.04.2025.god., zaključen između JP Morsko dobro i privredno društvo „Neksan" d.o.o. Nikšić, koje je prava iz Ugovora prenijelo na „Milin Best" d.o.o. Kotor.

U dopuni zahtjeva od 23.11.2026.god., u okviru idejnog rješenja, priloženo je Mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor, br. UP/I-05-865/2026-6 od 06.11.2026.god., u kojem se navodi da je predmetna tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa konzervatorskim uslovima, te da se može izdati pozitivno mišljenje na Idejno rješenje.

Na osnovu izložene dokumentacije, utvrđuje se sljedeće:

Predmetna lokacija **3A.1** 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 ugostiteljskog objekta max. površine **70m²**, sa pripadajućom terasom max. površine **230m²**, uz sljedeće uslove:

Šank: metalna montažna konstrukcija šanka. Terasa na prirodnoj podlozi natkrivena suncobranima bijele ili bež boje. Obavezno čuvanje i zaštita zatečenog rastinja.

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 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 površine mora, ne mogu se betonirati za potrebe planiranja i postavljanja novih privremenih ugostiteljskih objekata;

Postojeća podloga 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).

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.

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 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 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 na predmetnoj lokaciji 3A.1, na k.p.1180 K.O. Morinj, predviđeno postavljanje montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta površine **70,0m²**, sa pripadajućom terasom površine **229,10m²**. Prema projektu, konstrukcija objekta je od čeličnih elemenata sa završnom oblogom od drveta. Terasa se organizuje dijelom na prirodnoj podlozi, a dijelom na podlozi od dekinga. Takođe se konstatuje da su primjenjeni materijali i oprema u skladu sa smjernicama iz Programa.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitekture privremenog montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta sa terasom na k.p.1180 K.O. Morinj, u okviru kupališta na lokaciji 3A.1 koja je predviđena 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 23.11.2026.god. u 12:09:03+01'00' **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, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br.084/26, 090/26, 108/26 i 110/26), 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 petnaest (15) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preko ovog organa, taksirana sa 3,00 Eur-a administrativne takse.

Glavni gradski arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:
1. Milinović Milošu, "Milin Best" d.o.o. Kotor, [redacted]
2. U spise predmeta
3. a/a