



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-6535/5

Podgorica, 20.06.2025. godine

HP „FJORD“ AD

KOTOR

Stari grad br.476

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-6535/5

Podgorica, 20.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 72 stav 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca HP „FJORD“ AD iz Kotora, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremeno montažno demontažno objekta- ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji 6.7, kat.parcela br. 1232 KO Orahovac II, Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev „HP „FJORD“ AD iz Kotora, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremeno montažno demontažno objekta- ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji 6.7, kat.parcela br. 1232 KO Orahovac II, Opština Kotor, projektovano od strane „ALL-ING“ Doo Kotor, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-6535/1 od 20.05.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se HP „FJORD“ AD iz Kotora, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremeno montažno demontažno objekta- ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji **6.7, kat.parcela br. 1232 KO Orahovac II, Opština Kotor** projektovano od strane „ALL-ING“ Doo Kotor.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) 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 5 ovog zakona.

Članom 72 stav 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da izuzetno iz stava 3 ovog člana, za područja morskog dobra, odnosno nacionalnog parka, program privremenih objekata donosi pravno lice koje

upravlja morskim dobrom, odnosno nacionalnim prakom, uz saglasnost Ministarstva, organa državne uprave nadležnog za turizam, organa uprave nadležnih za zaštitu kulturnih dobara i zaštitu životne sredine u odnosu na zaštićena područja, kao i organa uprave nadležnog za saobraćaj u odnosu na privremene objekte uz državni put i organa lokalne uprave nadležnog za saobraćaj u odnosu na privremene objekte uz opštinski put i po prethodno pribavljenom mišljenju jedinice lokalne samouprave za čiju teritoriju se donosi program privremenih objekata.

Uz idejno rješenje podnosilac zahtjeva je dostavio Urbanističko tehničke uslove br.0207-2305/1 izdati dana 28.03.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Ugovor o korišćenjuorskog dobra br.0206-1242/4 od 10.04.2025.godine.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Predmetni **privremeni montažno-demontažni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom** predviđen je na lokaciji br. 6.7, na katastarskoj parceli broj 1232 KO Sveti Orahovac II, Opština Kotor, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoniorskog dobra za opštinu Budva za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđen objekat maksimalne površine od 50 m² sa terasom (otkriveni dio terase površine od 365 m² i natkriveni dio terase površine od 115 m²).

Prema Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoniorskog dobra za period 2024 – 2028, godine, za privremeni ugostiteljski objekat sa terasom su sljedeći:

- 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 gabaritim propisanim Programom;
- Elementi terasa 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 smanjenom pokretljivošću i 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).
- 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.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan privremeni montažno-demontažni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom, bruto površine objekta 46,48 m² sa terasom čiji je otkriveni dio površine od 358,68 m² i natkriveni dio površine od 113,14 m².

Predmetna lokacija je sa južne strane omeđena kamenim potpornim zidom konstantne visine, sa stepeništem ka plaži, a sa sjeverne strane je zatvorena gustim zelenilom koje je odvaja od magistrale. Direktni pristup sa magistrale na ovu parcelu nije moguć te se pristup odvija isključivo preko stepeništa uz objekat „Bajova Kula“ i preko restoranskih terasa.

Postojeće terase i objekat na predmetnoj lokaciji su u lošem stanju te se predviđa njihovo uklanjanje i izgradnja velike otvorene terase i manjeg objekta koji bi služio kao otvoreni plažni bar sa pratećim sadržajima.

Velika terasa je koncipirana kao niz kaskada koje se spuštaju ka moru, kako bi se iskoristio prirodni pad terena. Kaskada je ukupno četiri, sa međusobnom visinskom razlikom od 30 cm, odnosno dva stepenika. U okviru terasa predviđene su žardinjere, zeleni tampon pojasevi koji međusobno odvajaju nivoe i doprinose njihovoj intimizaciji.

Na krajnjoj istočnoj strani parcele smješten je ugostiteljski objekat - objekat plažnog bara pozicioniran tako da najefikasnije opslužuje terasu i plažu. Objekat je funkcionalno podijeljen na tri cjeline, sa otvorenim šankom u sredini i sanitarijama za posjetioce i ostavom sa strana. Dio ispred objekta sa stolovima za sjedenje je natkriven pergolom čelične konstrukcije sa platnom u gornjoj zoni, koja je kaskadirana kako bi pratila nivoe na terasi.

Terasa se završno oblaže drvenom podnom oblogom - dekingom od sibirskog ariša, postavljenim na potkonstrukciju kutijastih čeličnih profila. Stepenci i bočne ivice kaskadnih terasa se oblažu bijelim brušenim kamenom, bez fuga. Završna obrada fasada objekta je bijela akrilna boja na OSB pločama sa ogletovanom površinama, a krovna ravan je završno obrađena bijelim plastificiranim limom.

Osim pristupa terasi sa zapadne strane, na kojoj se nalazi postojeći objekat Bajova kula, formiran je novi pristup uz istočnu stranu objekta kako bi se kupalište funkcionalno odvojilo i koristilo nezavisno od posjetioca restorana i kule.

Napomena: Neophodno je pribaviti saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara - konzervatorske uslove u odnosu na gabarite, materijalizaciju i oblikovnost.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je privremeno montažno demontažno objekat- ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji 6.7, kat.parcela br. 1232 KO Orahovac II, Opština Kotor, projektovan od strane "ALL-ING" Doo Kotor, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine, te je zahtjev riješio kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

