



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-6744/5
Podgorica, 18.09.2025. godine

BOJANA POPOVIĆ

PODGORICA
Džordža Vašingtona br. 73

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Saglasna:

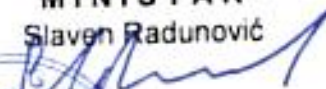
**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

MINISTAR
Slaven Radunović





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: 05-332/25-6744/5
Podgorica, 18.09.2025. 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 Popović Bojane iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom, na lokaciji 2.12, KP 60 KO Kostanjica, Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev Popović Bojane iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom, na lokaciji 2.12, KP 60 KO Kostanjica, Opština Kotor, projektovano od strane "FABRICA" doo Podgorica, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Kotor za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-6744/1 od 27.05.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Popović Bojana iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom, na lokaciji 2.12, KP 60 KO Kostanjica, Opština Kotor, projektovano od strane "FABRICA" doo Podgorica.

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.0207-793/2-Up izdati dana 28.03.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.

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

Predmetni montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom predviđen je na lokaciji 2.12, na katastarskoj parceli broj 60 KO Kostanjica, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Kotor za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđen objekat maksimalne površine 80 m² sa terasom maksimalne površine 50 m². U uslovima je dat opis montažno-demontažnog privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom:

Objekat od lakih kvalitetnih materijala, montira se na postojećoj podlozi, mora biti odignut od tla bez postavljanja bilo kakve podloge kojom bi se narušila postojeća površina tako da se po isteku trajanja objekat lako demontira bez izmjene zatečene površine. Terasu planirati na zatečenoj površini natrkivena suncobranima bež ili bijele boje bez mogućnosti zastakljivanja. Za odobrenje lokacije potrebna je saglasnost Glavnog gradskog arhitekta i konzervatorski uslovi za postavljanje montažno-demontažnog ugostiteljskog objekta od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Prema navedenom Programu, za ugostiteljske objekte sa terasom važe i sljedeći uslovi:

- 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 gabaritim 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 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, međuspratnim 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.
- Zastakljivanje ugostiteljskih terasa dozvoljeno je isključivo staklenim kliznim sistemima. 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.
- Oprema ugostiteljskih terasa treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv.
- Postavljanje uređaja za hlađenje i zagrijavanje terase električnom energijom vrši se u skladu sa posebnim propisima koji se odnose na električne i termotehničke instalacije.

Uvidom u dopunjeno Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom spratnosti P, bruto površine objekta 77.66 m², sa terasom bruto površine 43.52 m².

Objekat je planiran u centralnom dijelu lokacije, pravilne geometrijske forme, projektovan kao dva pravougaona kubusa koji se međusobno preklapaju i pozicionirani su na ravnom dijelu parcele. Sam objekat postavlja se na zatečenoj podlozi, koja je u ovom slučaju betonska, dok je terasa predviđena na zemljanom dijelu parcele. Visinska kota projektovanog objekta nalazi se približno 50–60 cm ispod nivoa saobraćajnice, čime se objekat skladnije uklapa u postojeći ambijent i poštuje kote zatečenog terena. U cjelini, objekat sa terasom postavlja se na prirodnu kotu terena, koja je od plaže odvojena kamenom podzidom, čime se obezbjeđuje potpuna funkcionalna izdvojenost i usklađenost sa okruženjem.

Objekat je projektovan sa montažnom metalnom konstrukcijom od čeličnih profila. Osnovna čelična konstrukcija se sastoji od stubova kutijastog profila i krovnih rešetki oslonjenih na podužne grede odnosno stubove. Na ovu konstrukciju se formiraju zidovi od lakih materijala i krovovi sa metalnim panelima. Fasade su kombinovane od dvije vrste odnosno dva tipa fasadnih elemenata – panela i obloge od prirodnog kamena. Za osnovni kubus koriste se fasadni paneli preko kojih se postavljaju paneli od corten čelika koji se postavljaju na podkonstrukciju. Paneli se primjenjuju na zidove i na krov ovog kubusa. Sekundarni kubus, namijenjen pomoćnim funkcijama kuhinje i sanitarnih prostorija, oblaže se akvapanelima na metalnoj podkonstrukciji, preko kojih se aplicira lokalni prirodni kamen iz Grblja. Kamen se obrađuje na poseban način, u debljini od 10–12 mm, kako bi bio manje težine i lakše primjenljiv na kontakt fasadama. Ovaj tip kamena već se primjenjuje na hotelu Teuta u Risnu, u neposrednoj blizini predmetne lokacije, gdje je prihvaćen kao materijal u skladu sa

okolnim prirodnim ambijentom. Na djelovima fasada koje su obožene u kamenu postoji i treći materijal – horizontale od fundermax panela u boji natur betona. Ovi horizontalni elementi u vidu malih streha se postavljaju iznad otvora i na taj način jasno razvajaju fasadne površine. Na centralnom kubusu se ispred elemenata metalne konstrukcije postavlja staklena zavjesa od sklopivih staklenih panela. Stakleni klizni paneli su od kaljenog stakla sa aluminijskim vođicama. Na taj način je moguće da se najveći dio fasade u potpunosti otvori sklapanjem staklenih panela. Budući da je ugostiteljski objekat predviđen za rad uglavnom u ljetnjim mjesecima ova funkcija otvorenosti će biti korišćena u najvećem dijelu eksploatacije objekta. Krovni pokrivač na centralnom kubusu, koji se spušta i na dio fasade, projektovan je od metalnih panela sa finalnom obradom od corten čelika. Ovaj dio krova ima nagib od 10 stepeni. Dio krova iznad kuhinje i sanitarnih prostorija je ravan, stvarajući tako diversifikaciju krovnih ravni u cilju boljeg vizuelnog uklapanja objekta u ambijent.

Terasa služi kao prirodni nastavak ugostiteljskog prostora objekta. Formira se od kamenih ploča većeg formata, koje se jednostavno polažu na prethodno pripremljenu i utabanu zemljanu podlogu. Fugama između kamenih ploča vremenom će se formirati sloj trave, čime se postiže dodatni vizuelni kvalitet i sklad sa prirodnim okruženjem. Na terasi je predviđeno postavljanje suncobrana sa tkaninom bijele boje, bez reklamnog sadržaja. Oko terase je zadržan i planiran bogat zeleni pojas od autohtonih mediteranskih sorti biljaka, koji dodatno oplemenjuje spoljašnji prostor ugostiteljskog objekta.

Napomena: Nakon izrade dokumentacije tražene UTU potrebno je JPMD dostaviti Revidovani glavni projekat (na CD-u u zaštićenoj verziji), original ili ovjerenu kopiju Saglasnosti Glavnog državnog arhitekta i (za objekte gdje je to traženo) Dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području izdatu od strane Agencije za zaštitu životne sredine, Saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je idejno rješenje za Montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom, na lokaciji 2.12, KP 60 KO Kostanjica, Opština Kotor, projektovano od strane "FABRICAH" doo Podgorica, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Kotor za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. 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

