



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: 05-332/25-8970/2  
Datum: 14.10.2025. godine

„NEW PANINI“ DOO

**BUDVA**  
Obala bb, Petrovac

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

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-8970/2

Datum: 14.10.2025. 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 **„NEW PANINI“ DOO Budva**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje **montažno-demontažni privremeni objekat- ugostiteljska terasa, na lokaciji 17.21, kat.parcela br.802 KO Petrovac**, Opština Budva, donosi

## RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev **„NEW PANINI“ DOO Budva**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje **montažno-demontažni privremeni objekat- ugostiteljska terasa, na lokaciji 17.21, kat.parcela br.802 KO Petrovac**, Opština Budva, projektovano od strane "Plan M1" Doo Budva, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine .

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-8970/1 od 16.07.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se preduzeće **„NEW PANINI“ DOO Budva**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje **montažno-demontažni privremeni objekat- ugostiteljska terasa, na lokaciji 17.21, kat.parcela br.802 KO Petrovac**, Opština Budva, projektovano od strane "Plan M1" Doo Budva.

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 3000m<sup>2</sup> 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.0208-4139/2-Up izdati dana 23.06.2025.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 – ugostiteljska terasa** predviđen je na lokaciji 17.21, na katastarskoj parceli broj 802 KO Petrovac, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Budva za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđena ugostiteljska terasa maksimalne površine 84 m<sup>2</sup> + 68 m<sup>2</sup>. U uslovima je dat opis za ugostiteljsku terasu:

Terasa na postojećoj podlozi, naspram objekta i natkrivena standardnim, tipskim drvenim suncobranima, bijele ili bež boje. U skladu sa Poglavljem 12 Urbanistički uslovi za postavljanje odnosno građenje objekata namijenjenih za ugostiteljstvo –dimenzije ugostiteljske terase moraju biti u skladu sa uslovima datim u poglavlju. Na izgled i dimenzije terasa neophodno je pribaviti saglasnost glavnog državnog arhitekta.

Prema navedenom Programu, za ugostiteljske terase važe i sljedeći uslovi:

- 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.
- 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. 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).
- 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.

- 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 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 idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan **montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa**, bruto površine **84 m<sup>2</sup> + 68 m<sup>2</sup>**.

Terasa je postavljena na postojećoj kamenoj podlozi i natkrivena standardnim, tipskim suncobranima bijele ili bež boje, bez reklamnog sadržaja. Suncobrani su uniformnog izgleda, nenametljivi po veličini, boji i obliku, sa sklopivim mehanizmom i platnom od akrilnog impregniranog materijala. U otvorenom položaju natkrivaju isključivo površinu terase i ne prevazilaze njen horizontalni gabarit.

Ugostiteljska terasa oblikovana je kao otvoreni prostor uz šetalište u Petrovcu, sa pogledom na more, u funkciji postojećeg ugostiteljskog objekta. Mobilijar čine stolovi i stolice savremenog dizajna, jednostavnih linija i nenametljivog izgleda, izrađeni od laganih materijala prilagođenih upotrebi na otvorenom.

Terase su međusobno odvojene žardinjerama koje, osim estetske funkcije, omogućavaju formiranje prolaza širine 1,25 m za nesmetanu komunikaciju i pristup plaži. Ukupno se postavlja šest žardinjera – po tri uz svaku terasu – čime se prostor prirodno definiše bez potrebe za ogradama. Žardinjere su ispunjene mediteranskim biljem poput lavande, ružmarina i ukrasnih trava, koje doprinose prijatnom ambijentu i skladnom uklapanju u primorsko okruženje.

Terase su otvorenog tipa, bez vertikalnog zatvaranja, čime se zadržava njihova transparentnost i vizuelna povezanost sa šetalištem i obalnim prostorom.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je idejno rješenje **montažno-demontažni privremeni objekat- ugostiteljska terasa, na lokaciji 17.21, kat.parcela br.802 KO Petrovac**, Opština Budva, projektovano od strane "Plan M1" Doo Budva., 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.

**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 i Saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.**  
**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

