



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: 05-332/25-6839/3

Podgorica, 07.07.2025. godine

„URBAN PLACE“ DOO

BAR

Makedonska br. 4/25

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: 05-332/25-6839/3

Podgorica, 07.07.2025. 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 „URBAN PLACE“ DOO iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenih objekata za potrebe uređenog kupališta na lokaciji 8A i privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom na lokacija br. 5.14 na kupalištu 8A, kat. parcela br. 5732 KO Novi Bar, Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev „URBAN PLACE“ doo iz Bara, daje se saglasnost na idejno rješenje privremenih objekata za potrebe uređenog kupališta na lokaciji 8A i privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom na lokacija br. 5.14 na kupalištu 8A, kat. parcela br. 5732 KO Novi Bar, Opština Bar, projektovano od strane „ARCHI5“ doo Bar, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024-2028. godine .

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-6839/1 od 28.05.2025.godine i dopunom akta broj 05-332/25-6839/2 od 18.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „URBAN PLACE“ doo iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenih objekata za potrebe uređenog javno porodičnog kupališta na lokaciji 8A i privremenog montažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom na lokacija br. 5.14 u sklopu kupališta 8A, kat. parcela br. 5732 KO Novi Bar, Opština Bar, projektovano od strane „ARCHI5“ doo Bar.

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.0206-1354/5-Up** izdate dana 07.04.2025.godine i Urbanističko tehničke uslove **br.0206-1354/6-Up** izdate dana 07.04.2025.godine, izdate 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 **privremeni objekti za potrebe uređenog kupališta** predviđeni su na lokaciji 8A, kao i **montažno-demontažni privremeni objekat –ugostiteljski objekat sa terasom** na lokacija br. 5.14 u sklopu kupališta 8A, kat. parcela br. 5732 KO Novi Bar, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Bar za period 2024-2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji su predviđeni privremeni objekti na javnom porodičnom kupalištu dužine kupališta 80m i ugostiteljski objekat od 60m² sa terasom maksimalne površine 100m². U uslovima je dat opis privremenih objekata i kupališta:

Objekat je od montažno-demontažne drvene konstrukcije na daščanoj podlozi. Krov je jednostavne konstrukcije, sa drvenim nosačima, prekriven trskom u dijelu iznad objekta a tendom od bež platna iznad terase. Zastakljivanje terase je moguće kliznim sistemom isključivo u zimskom periodu, ne zatvarajući vidik.
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.
- 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. Za zaštitu od sunca na otvorenim terasama na javnim površinama dozvoljeno je samo postavljanje suncobrana ili tendi (izuzetno pergola i

laskih 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 vertikalni 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 kojima je Programom definisano natkrivanje suncobranima i tendama.
- 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.

Plažni mobilijar (suncobrani/ležaljke), kao i ostala oprema koja je u funkciji kupališta (kabine za presvlačenje i dr.) je u bež boji, bez reklamnih natpisa. Ležaljke su izrađene od drveta.

Prema navedenom Programu, za privremene objekte na kupalištima važe i sljedeći uslovi:

- Na pješčanom dijelu odnosno prirodnoj obali u sklopu uređenih kupališta nije dozvoljeno postavljanje nepokretnih privremenih objekata;
- Tip kupališta, njegova lokacija, funkcionalno zaleđe kupališta, veličina kupališta, njegov kapacitet, kvalitet odnosno rang i/ili potrebe uređenosti utiču na vrstu, količinu, kvalitet i raspored privremenih objekata koji se postavljaju u prostoru i za potrebe kupališta;
- Režim korištenja opreme je veoma važan kriterijum kod kupališta koja se daju u zakup. To direktno utiče na komfor svih korisnika plaže kao javnog prostora sa slobodnim korištenjem. Tako se količina i raspored opreme i režim iznajmljivanja pojavljuje kao određeni regulator odnosa nosivog kapaciteta plaže, kvaliteta usluge na kupalištu i broja kupaca;
- Na uređenim kupalištima je moguće postaviti rampe za ulazak u more lica sa invaliditetom, u skladu sa prostornim mogućnostima, bez potrebe unošenja lokacija u grafički dio Programa.
- U sklopu kupališta, uz odobrenje zakupca kupališta, može se odobriti postavljanje ugostiteljskih terasa (**jedan red stolova na postojećoj pješčanoj podlozi u dužini ugostiteljskog objekta u zaleđu**) koje su isključivo u funkciji ugostiteljskih objekata u zaleđu kupališta i koji rade tokom čitave godine, i to isključivo nakon zatvaranja rada kupališta, od 20 do 24 časa (nakon čega moraju biti uklonjeni sa kupališta do 07 časova) i u zimskom periodu tokom čitavog dana.

Uvidom u Idejno rješenje, utvrđuje se da su na predmetnoj lokaciji projektovani privremeni ugostiteljski objekat bruto površine 60m², ugostiteljska terasa od 99,56m² i privremeni objekti na kupalištu površine 1441m² (720,5m² oslobođena od plažnog mobilijara).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su privremeni objekti za potrebe uređenog kupališta na lokaciji označenoj brojem 8A kao i privremeni ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji 5.14 koja je u sklopu kupališta 8A, kat. parcela br. 5732 KO Novi Bar, Opština Bar, projektovani od strane "ARCHI5" doo Bar, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024-2028. 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

