



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: 05-332/25-8516/2

Podgorica, 22.08.2025. godine

„PINOS PLAYA“ DOO

BAR

Ul. Mila Damjanovića br.16

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.22
12:18:29 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-8516/2

Podgorica, 22.08.2025. 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 „PINOS PLAYA“ DOO iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog montažno demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, lokacija označena kao 5.6, na kat. parcele br. 3479, 3480, 3481 i 3490/1 KO Novi Bar, Opština Bar, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev „PINOS PLAYA“ DOO iz Bara, daje se saglasnost na idejno rješenje privremenog montažno demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom lokacija označena kao 5.6, na kat. parcele br. 3479, 3480, 3481 i 3490/1 KO Novi Bar, Opština Bar, projektovano od strane "CENTAR ZA PROJEKTOVANJE" doo Bar, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024-2028.godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-8516/1 od 03.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „PINOS PLAYA“ DOO iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom - lokacija označena kao 5.6, na kat. parcele br. 3479, 3480, 3481 i 3490/1 KO Novi Bar, Opština Bar, projektovano od strane "CENTAR ZA PROJEKTOVANJE" 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.0206-1513/8-Up izdate dana 03.06.2025.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 – ugostiteljski objekat sa terasom**, predviđen je na lokaciji označenoj kao 5.6, na katastarskoj parceli broj . 3479, 3480, 3481 i 3490/1 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 je predviđen objekat maksimalne površine 145m² sa otvorenom terasom maksimalne površine 206m². U uslovima je dat opis privremenih objekata – ugostiteljskog objekta sa terasom:

Montažno-demontažni objekat, skeletnog konstruktivnog sistema sa fasadom od lakih materijala (drvo, aluminijum, staklo). Terasa postavljena na podlozi od behaton ploča, natkrivena prirodnom hladovinom i tipskim drvenim suncobranima bijele ili bež boje ili drvenom, metalnom, konstrukcijom sa pokrivačem platnom, trskom i sličnim lakim materijalima.

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

lakah 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 zatvraju 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 Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan privremeni ugostiteljski objekat bruto površine **145m²** sa otvorenom terasom bruto površine **206m²**, u svemu u skladu sa propisanim smjernicama i pravilima iz urbanističkih-tehničkih uslova.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su privremeni ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji označenoj kao 5.6, na kat. parcele br. 3479, 3480, 3481 i 3490/1 KO Novi Bar, Opština Bar, projektovani od strane "CENTAR ZA PROJEKTOVANJE" 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

Mirjana Đurišić Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.22
12:17:55 +02'00'