



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: 05-332/25-7672/2

Podgorica, 18.06.2025. godine

"HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS" DOO BUDVA

BUDVA
Splendid, Bečići

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: 05-332/25-7672/2

Podgorica, 18.06.2025. 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 **“HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS” DOO BUDVA**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta **montažno demontažni privremeni objekat – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi** lokacija 8.7, KP 1448 KO Bečići, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva **“HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS” DOO BUDVA**, na idejno rješenje arhitektonskog projekta **montažno demontažni privremeni objekat – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi** lokacija 8.7, KP 1448 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane “FRAU” Doo Podgorica, 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 05-332/25-7672/1 od 16.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **“HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS” DOO BUDVA**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta **montažno demontažni privremeni objekat – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi** lokacija 8.7, KP 1448 KO Bečići, Opština 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 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.0206-1702/7-Up izdate dana 14.04.2025.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 – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi** predviđen je na lokaciji 8.7, na katastarskoj parceli broj 1448 KO Bečići, 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 predviđen objekat maksimalne površine 20m². U uslovima je dat opis montažno demontažnog privremenog objekta – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi:

Kiosk je montažno-demontažnog tipa na daščanoj podlozi.

Prema navedenom Programu, za kiosk važe i sljedeći uslovi:

- Prema načinu na koji je pričvršćen za tlo, kiosk može biti samo montažno-demontažni objekat;
- Kiosk može biti pravougaonog ili nepravilnog oblika.
- Kiosk treba da je postavljen u nivou zemljišta, a u slučaju kada se nalazi ispod ili iznad tog nivoa, mora imati bezbjedan pristup za kupce i obezbijedene uslove za manipulaciju robom;
- Ukoliko se kiosk postavlja na zemljanoj podlozi, prostor ispred kioska mora biti popločan tvrdim materijalom (kamene ploče, cigla, deking i sl) najmanje u dužini koja odgovara dužini kioska;
- Nije dozvoljeno postavljanje kioska na samu ivicu trotoara, već je potrebno ostaviti prostor od minimum 1,5 m za mušterije;
- Svi novi kiosci predviđeni ovim Programom moraju biti prefabrikovani objekti;
- Preporuka Programa je da na nivou opštine budu slične konstrukcije, dimenzija i oblikovnih elemenata, dok su varijacije moguće u okviru poželjnog spektra materijala i boja;
- Konstrukcija kioska može da bude od čelika pocinčanog i plastificiranog u boji, od inoxa ili od eloksiranog ili plastificiranog aluminijuma.
- Struktura fasadnih obloga može biti od pocinčanih bojenih limova, poliuretanskih panela ili fasadnih laminata.
- Boja kioska u zoni morskog dobra može biti antracit, tamno zelena (boja primorskog rastinja) inox, svjetlo siva;
- Kiosk svojim izgledom, oblikovanjem i bojom mora biti usklađen sa prostorom u kojem se postavlja;
- Na kiosk je dozvoljeno postaviti reklamni naziv, reklamni logo koji ne može biti svijetleći;
- Na prednjoj strani kioska, iznad prodajnog pulta može se postaviti sklopiva ili fiksna konzolna tenda, max. širine 1m od ivice kioska i min. visine 2m računajući od kote trotoara. Boja platna (zastora) tende treba da bude diskretna;
- Usluga u kiosku se, po pravilu, pruža preko pulta. Opremu kioska obavezno čini korpa za otpatke postavljena neposredno uz kiosk ili iza kioska;
- U morskome dobru nije dozvoljeno postavljanje suncobrana, prodajnih panoa i sl. kao opreme kioska;
- Usluživanje na ugostiteljskoj terasi ne može se vršiti iz kioska;
- Kiosk mora biti osvijetljen dnevnom svjetlošću dovoljne vidljivosti. Električno osvjjetljenje mora biti takve jačine da odgovara standardima radnih prostorija.

Uvidom u Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan **montažno demontažni privremeni objekat – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi**, bruto površine objekta 7m².

Kiosk se postavlja na podlogu od dekinga, koja se ugrađuje na prethodno izvedenu čeličnu potkonstrukciju, položenu na postojeći teren – plažu. Na tako formiranu podlogu postavlja se montažno-demontažna metalna konstrukcija u sistemu stubova i greda. Stubovi su dimenzija 100x100 mm, a glavne poprečne i podužne grede takođe su dimenzija 100x100 mm. Stubovi se učvršćuju anker metalnim stopama na deking podlogu. Svi metalni elementi zaštićeni su antikorozivnim premazima i farbani u antracit ton, prema RAL 7016 ili slično.

Konstrukcija je natkrivena montažno-demontažnom tendom u svijetloj bež boji, izrađenoj od outdoor platna otpornog na UV zračenje i vremenske uticaje, koje se vizuelno uklapa u ambijent obale.

Pozicija kioska je uz plažnu pješačku komunikaciju, sa jasno definisanim vizurama ka moru, čime se obezbjeđuje skladna integracija u prirodno i funkcionalno okruženje.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je **montažno demontažni privremeni objekat – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi** lokacija 8.7, KP 1448 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane "FRAU" Doo Podgorica, 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

