



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: 05-332/25-7802/3

Podgorica, 17.07.2025. godine

**„SPENCER & HILL TEAM“ DOO**

**BUDVA**

Hotel Mediteran, Bečići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



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

Broj: 05-332/25-7802/3

Podgorica, 17.07.2025. 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 **„SPENCER & HILL TEAM“ Doo iz Budve**, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremenog objekta-hotelsko kupalište na lokaciji br.12 D, kat.parcela br.1448/1 KO Bečići, Opština Budva, donosi

### RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev podnosioca **„SPENCER & HILL TEAM“ Doo iz Budve**, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremenog objekta- hotelsko kupalište na lokaciji br.12 D, kat.parcela br.1448/1 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane **“NG Design” Doo Bar**, 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 05-332/25-7802/1 od 04.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **„SPENCER & HILL TEAM“ Doo iz Budve**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje hotelsko kupalište na lokaciji br.12 D, kat.parcela br.1448/1 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane **“NG Design” 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 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.0206-1669/4-Up izdate dana 16.04.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore kao i Ugovor o korišćenju morskog dobra 0206-1669/3 od 14.04.2025.godine.

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

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 12D, na kat. parc. br. 1448/1 KO Bečići, Opština Budva predviđeno je hotelsko kupalište, dužine 64,00m i površine 3 761m<sup>2</sup>.

Prema uslovima za organizaciju hotelskog kupališta propisano je da je na predmetnoj lokaciji moguće postavljanje maksimalno 250 suncobrana i 500 ležaljki. Zona uz more u širini od najmanje 3,00m treba da bude oslobođena od plažnog mobilijara. Takođe, potrebno je obezbijediti pristup do mora u širini najmanje 1,00m. Kupalište treba da bude opremljeno neophodnim uređajima i opremom i to: tuševi (3); kabine za presvlačenje (3); sanitarni objekti (4); korpe za otpatke (najmanje 6), protivpožarni aparat (1); spasilačka kula (1). Uslovima je dozvoljeno predviđanje uređenog prostora za boravak djece.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je na hotelskom kupalištu, na lokaciji 12D predviđeno postavljanje 125 suncobrana i 250 ležaljki. Površina koju zauzima jedan set (jedan suncobran i dvije ležaljke) je 12,25m<sup>2</sup>.

Kupalište sadrži 4 kabine za presvlačenje, 8 tuševa na dvije pozicije, 8 korpi za otpatke, spasilačku kulu, punkt sa opremom kao i protivpožarni aparat. Toaleti se nalaze u neposrednoj blizini i objekat sadrži muški i ženski toalet sa po 3 kabine, što broji ukupno 6, pristupačnih za OSI. Sadržaj (izgled) plažnog mobilijara je dat u specifikaciji tehničkog opisa, koji čini sastavni dio idejnog rješenja. Takođe, u sklopu kupališta je predviđen prostor za boravak djece, kako je prema uslovima i dozvoljeno. Obezbijeđen je pristup do mora kao i zona uz more koja je oslobođena od plažnog mobilijara, a sve prema smjernicama iz Programa.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da je privremeni objekat – hotelsko kupalište, na lokaciji 12D, kat.parcela br. 1448/1 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane "NG DESIGN" 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 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

