



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: 05-332/25-7323/4

Podgorica, 08.08.2025. godine

**HTP VILE OLIVA**

**BUDVA**

Ul. VIII br.11, Petrovac

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

  
**MINISTAR**  
Stevan Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana  
Đurišić**

Digitally signed by Mirjana Đurišić  
Date: 2025.08.08 10:27:33 +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: 05-332/25-7323/4

Podgorica, 08.08.2025. 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 **HTP VILE OLIVA Doo**, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje **hotelskog kupališta 25 J sa otvorenim šankom, na kat. parceli br 803 KO Petrovac** Opštini Budva, donosi

## RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev podnosioca **HTP VILE OLIVA Doo**, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje **hotelskog kupališta 25 J sa otvorenim šankom, na kat. parceli br 803 KO Petrovac** Opštini Budva, projektovano od strane "Lisina" Doo Nikšić, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine.

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7323/1 od 09.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **HTP VILE OLIVA Doo**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje **hotelskog kupališta 25 J sa otvorenim šankom, na kat. parceli br 803 KO Petrovac** Opštini Budva, projektovano od strane "Lisina" Doo Nikšić.

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.0206-1679/4-Up izdate dana 16.04.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore, Ugovor o korišćenju morskog dobra broj 0206-1679/3 od 14.04.2025.godine kao i Saglasnost Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore br.0206-1692/8-2 od 30.05.2025.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, predmetno **hotelsko kupalište 25J sa otvorenim šankom bez terase** predviđeno je na lokaciji koja je formirana od kat. parcele br. 803 KO Petrovac, Opština Budva. Na lokaciji je predviđeno kupalište sa površinom plažnog prostora od 888 m<sup>2</sup>, dužine 50 m. Prema prethodno navedenom Programu, hotelsko kupalište je kupalište namijenjeno samo hotelima visoke kategorije sa 4 i 5 zvjezdica. U sklopu predmetnog kupališta 25J predviđeno je i postavljanje privremenog montažnog objekta – otvoreni šank bez terase bruto površine 10 m<sup>2</sup>.

Prema navedenom Programu, za kupališta važe sljedeći uslovi:

Uslovi za postavljanje montažno-demontažnih objekata na kupalištima:

Montažno-demontažni objekti koji se mogu postavljati na kupalištima su sljedeći: otvoreni šank, objekat za smještanje plažnog mobilijara, spasilačka osmatračnica i spasilački punkt, informativna zastava, informativna tabla za korisnike kupališta i sanitarni objekti.

- Spasilačka osmatračnica i spasilački punkt postavljaju se na djelovima kupališta sa većom koncentracijom kupaca, na pozicijama koje obezbjeđuju dobru preglednost kupališta i akvatorijuma, po mogućnosti na prirodnom uzvišenju. Površina spasilačke osmatračnice u osnovi može biti do 4m<sup>2</sup>.
- Spasilački punkt je otvoreni prostor u funkciji privremenog objekta koji se određuje na većim kupalištima, na svakih 50m dužine kupališta, između dvije kule, u neposrednoj blizini vode, na koji se u toku dnevnog radnog vremena kupališta smješta spasilačka oprema potrebna za hitnu intervenciju (dvočlani, bova za spašavanje, signalizacione zastave, oprema za prvu pomoć). Nakon dnevnog radnog vremena ova se oprema uklanja sa kupališnog dijela.
- Informativna zastava se postavlja na spasilačkoj kuli i/ili spasilačkom punktu i može biti u tri boje (zelena, žuta i crvena). Informativna zastava može da sadrži i informativni natpis o kupalištu (plava zastavica). Informativna zastava se postavlja na jarbolu na mjestu koje je vidljivo većini korisnika kupališta. Visina jarbola ne smije biti manja od 5 m.
- Informativne table na kupalištu su sljedećih dimenzija:

- 1) tabla sa informacijama o kupalištu, dimenzija konstrukcije 260 x 100 cm i dimenzija table 100x100cm;
  - 2) tabla sa informacijama o plažnom redu, dimenzija 70 x 130cm;
  - 3) tabla sa informacijama o bezbjednosti kupaca, dimenzija 100x150 cm.
- Konstrukcija informativne table za korisnike kupališta je metalna, pričvršćena za tlo na način primjeren postojećoj podlozi.

Uslovi za postavljanje pokretnih privremenih objekata na kupalištima:

Pokretni privremeni objekti, odnosno oprema i uređaji koji se mogu naći na kopnenom dijelu kupališta su: kabine za presvlačenje, plažni tuševi, pokretni toaleti, mobilni sanitarni blok, sef na kupalištu, plažni mobilijar, dječje igralište, konzervator za sladoled, rashladna i izložbena vitrina za prodaju hrane i pića, prodajni pult. Navedena oprema i uređaji se, za razliku od montažno-demontažnih objekata, nakon završetka sezone uklanjaju sa kupališta.

- Za kabine za presvlačenje, ležaljke, suncobrane, plažne stočice i sl. potrebno je obezbijediti adekvatnu lokaciju i raspored u okviru kupališta. Kabine za presvlačenje i plažni tuševi moraju biti postavljeni po obodu plažne površine i/ili u neposrednom zaleđu pješčanog dijela kupališta. Preporuka je da se kabine za presvlačenje grupišu sa plažnim tuševima.
- Teže pomični elementi plažne opreme i mobilijara kao što su je baldahini, kante za otpatke, sefovi na plaži i dr. treba da budu postavljeni na način da se obezbijedi komfor korisnicima kupališta (sunce, pristup moru, prirodni hlad itd.), ne ometa se slobodno kretanje u prostoru kupališta i omogućava kontrola korišćenja opreme i njeno jednostavno servisiranje i održavanje.
- Režim korišćenja opreme na plaži, površina kupališta koja mora biti oslobođena od plažne opreme (ležaljke, suncobrane, stočice, kante za otpatke i dr.), dakle slobodni prostor s jedne i raspored odobrene količine plažne opreme u prostoru s druge strane utvrđuje se Ugovorom o zakupu, u odnosu na režim kupališta (hotelsko, javno, gradsko, specijalno itd.).
- Ležaljke se izrađuju od PVC materijala, drveta i ostalih lakih materijala, a baldahini se izrađuju od drvene konstrukcije površine do 2 x 2.5 m, natkrivene bijelim platnom i zavjesama.
- Pojas duž morske obale širine minimum 3m (mjereno za vrijeme plime) mora biti u potpunosti oslobođen plažne opreme i mobilijara radi omogućavanja slobodnog kretanja i bezbjednog i nesmetanog ulaska kupaca u more.
- Dodatno, od plažnog mobilijara mora se osloboditi i pristup do mora, u širini od najmanje 1m, a na svakih 20m.
- Jedan sanitarni čvor predviđen je na svakih 1000 m<sup>2</sup> površine kupališta ili u objektu korisnika kupališta kada se objekat nalazi na udaljenosti od 50m od kupališta, dva tuša na svakih 50 m kupališta kao i dvije kabine za presvlačenje na svakih 50m, izrađene od montažno-demontažnih materijala pogodnih za održavanje i bez reklamnih natpisa.

Opšte smjernice za planiranje otvorenog šanka u sklopu kupališta:

U sklopu uređenog kupališta moguće je postaviti otvoreni šank ukoliko to uslovi lokacije dozvoljavaju. Otvoreni šank moguće je postaviti na kupalištu čija širina plažnog dijela do obalne linije, pješčanog ili betonskog ili njihove kombinacije iznosi minimalno 10



metara, a dužina minimalno 30 metara. Otvoreni šank izrađuje se od montažnih elemenata, a svojim izgledom je uklopljen u ambijent lokacije.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovano hotelsko kupalište 25J sa otvorenim šankom bez terase, površine plažnog prostora od 888 m<sup>2</sup>, dužine 50 m. U zoni postavljanja plažnog mobilijara, postavljeno su 52 sunocobrana i 104 ležaljke tj. 52 kompleta od po dvije ležaljke i jednog suncobrana. Mobilijar je izrađen od kvalitetnih i izdržljivih materijala, u pastelnim tonovima bež boje, prilagođenim ambijentu. U zoni kupališta formirane su dvije kabine za presvlačenje, dva tuša i jedan sanitarni objekat, funkcionalno raspoređenih duž plaže. Raspored omogućava slobodno kretanje, ventilaciju prostora i dostupnost svima. Pozicioniranje kompleta ležaljki i suncobrana funkcionalno je organizovano u tri kolone sa međusobnim razmakom (prilazom do mora) u širini od 1-1,5m. Montažno-demontažni objekat na kupalištu – otvoreni šank bez terase predviđen je od drvene konstrukcije, ukupne bruto površine od 10 m<sup>2</sup>.

Spasilačka služba i bezbjednost je usklađena sa dužinom obale i vazećim propisima. Postavljen je jedan spasilački punkt sa signalnom opremom, a informativna tabla o bezbjednosti postavljena je na vidljivom mjestu. Što se tiče vodene signalizacije, kupalište je ograđeno nizom crevno-bijelih valjkastih bova, povezanih užetom sidrenim sistemom (udaljenost bova: do 100m ili manje, zavisno od plovnih puteva i dubine). Zona uz more u širini od 3m oslobođena je od plažnog mobilijara kako bi se omogućilo nesmetano kretanje i sigurnost kupaca.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je dopunjenio idejno rješenje **hotelskog kupališta 25 J sa otvorenim šankom, na kat. parceli br 803 KO Petrovac** Opštini Budva, projektovano od strane "Lisina" Doo Nikšić, 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

Mirjana  
Đurišić

Digitally signed by  
Mirjana Đurišić  
Date: 2025.08.08  
10:26:30 +02'00'