



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: 05-332/25-6530/2

Podgorica, 30.05.2025. godine

MAESTRAL HOTELS & CASINOS DOO

BUDVA

Pržno bb

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: 05-332/25-6530/2

Podgorica, 30.05.2025. 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 „MAESTRAL HOTELS & CASINOS“ Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremeno montažnog objekta– otvoreni šank bez terase na lokaciji kupalište 19A, kat. parcela br. 1876 KO Sveti Stefan, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev „MAESTRAL HOTELS & CASINOS“ Doo iz Budve, daje se saglasnost na idejno rješenje privremeno montažnog objekta– otvoreni šank bez terase na lokaciji kupalište 19A, kat. parcela br. 1876 KO Sveti Stefan, Opština Budva, projektovano od strane „Arhiline“ Doo Nikšić, 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 05-332/25-6530/1 od 19.05.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MAESTRAL HOTELS & CASINOS“ Doo iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremeno montažnog objekta– otvoreni šank bez terase na lokaciji kupalište 19A, kat. parcela br. 1876 KO Sveti Stefan, Opština Budva, projektovano od strane „Arhiline“ 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 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.0206-1654/6-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 **privremeni montažni objekat – otvoreni šank bez terase** predviđen je na lokaciji hotelsko kupalište br. 19A, na katastarskoj parceli broj 1876 KO Sveti Stefan, Opština Budva, 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 15m² bez terase.

Prema Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024 – 2028, godine, za objekat otvorenog šanka važe sljedeći uslovi:

- Otvoreni šank izrađuje se od montažnih elemenata, a svojim izgledom je uklopljen u ambijent lokacije.
- Pri određivanju lokacije otvorenog šanka treba voditi računa o očuvanju vizura na more, okolnih stalnih objekata, ugostiteljskih i rezidencijalnih.
- Površina na kojoj se postavlja otvoreni šank ne može se fizički mijenjati odnosno betonirati, odnosno postavlja se isključivo na postojeću odnosno daščanu podlogu, maksimalne visine 10cm u odnosu na kotu terena.
- Način postavljanja ove vrste privremenih objekata je montiranje na licu mjesta od već napravljenih elemenata konstrukcije, elemenata krova, demontažnih elemenata vertikalnih pregrada (staklo, leksan, lim, tegola i drugo), demontažne podne platforme. Na isti način se vrši i demontaža.

Uvidom u Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan privremeni montažni objekat – otvoreni šank bez terase, **bruto površine objekta 15 m²**.

Ovaj slobodnostojeći objekat funkcionalno je povezan sa postojećim turističko-ugostiteljskim objektom "Barka", koji se nalazi u krugu hotelskog kompleksa. Predmetni objekat je pomoćnog karaktera, i u njemu je predviđeno samo serviranje pića.

Objekat je u konstruktivnom smislu riješen kao montažni sa drvenom konstrukcijom. Veze drvenih elemenata su projektovane kao montažno-demontažne, uz primjenu zavrtnjeva i namjenskih metalnih elemenata. Krovni pokrivač je fleksibilan i za konstrukciju se učvršćuje preko odgovarajućih zateznih užadi i fazonskih elemenata koji se montiraju na

drvene krovne nosače. Što se tiče kolorita objekta, završna boja prilagođena je postojećem objektu koji se nalazi u neposrednoj blizini. Pokrivač je od namjenskog platna, bijele boje, oslonjenog preko odgovarajućih zateznih užadi o drvenu krovnu konstrukciju. Pod je projektovan od obrađene daske/fabrikovanih drvenih ploča, preko drvenih patosnih gredica. Pozicija šanka prilagođena položaju postojećeg zida uz pristupnu stazu šetališta, i isti je projektovan od metalnih hladnooblikovanih profila u montažnoj izradi. Spoljna obloga šanka planirana je u kombinaciji drvo-kamen.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je nepokretni privremeno montažnog objekta— otvoreni šank bez terase na lokaciji kupalište 19A, kat. parcela br. 1876 KO Sveti Stefan, Opština Budva, projektovan od strane "Arhiline" 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

