



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: 05-332/25-10112/2  
Podgorica, 07.11.2025. godine

## KONZORCIJUM "SO GROUP" & "SASSO VERDE" DOO

**BUDVA**  
Prešernova br.11

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**  
Slaven Radunović



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: 05-332/25-10112/2  
Podgorica, 07.11.2025. 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 KONZORCIJUM „SO GROUP” & „SASSO VERDE” DOO Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Montažno demontažni privremeni objekat – terasa ugostiteljskog objekta na lokaciji br. 9.21, KP 1473/2 KO Bečići, Opština Budva, donosi

## RJEŠENJE

**Usvaja se zahtjev KONZORCIJUM „SO GROUP” & „SASSO VERDE” DOO Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Montažno demontažni privremeni objekat – terasa ugostiteljskog objekta na lokaciji br. 9.21, KP 1473/2 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane „Plan M1” doo Budva, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Budva za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine.**

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-10112/1 od 13.08.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se KONZORCIJUM „SO GROUP” & „SASSO VERDE” DOO Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Montažno demontažni privremeni objekat – terasa ugostiteljskog objekta na lokaciji br. 9.21, KP 1473/2 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane „Plan M1” doo 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 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.0208-2100/29-Up izdati dana 23.07.2025.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 – terasa ugostiteljskog objekta** predviđen je na lokaciji 9.21, na katastarskoj parceli broj 1473/2 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 predviđena ugostiteljska terasa maksimalne površine 2 x 65 m<sup>2</sup>. U uslovima je dat opis za ugostiteljsku terasu:

**Ugostiteljska terasa iz dva dijela natkrivena drvenom pergolom ili tendom na postojećoj popločanoj podlozi. Terasu na terenu pozicionirati na način da se ostavi slobodan pristup ulazu u hotel, kao i slobodan pristup rampi licima sa smanjenom pokretljivošću.**

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.
- 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.
- Oprema 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 lakih konstrukcija ako je u skladu sa ambijentalnim vrijednostima prostora i ako je Programom tako definisano za konkretnu lokaciju).
- Ukoliko je Programom na konkretnoj lokaciji dozvoljeno postavljanje pergole u sklopu ugostiteljske terase, ona se može postaviti iznad ulaza u poslovne prostore ili može biti samostojeća, izrađuje se od drvene konstrukcije i prekrivena je puzavicama ili vinovom lozom, izuzetno bijelim platnom, ukoliko uslovi na terenu ne omogućavaju sađenje vegetacije.
- Suncobrani kao oprema ugostiteljske terase ne smiju biti agresivni oblikom, veličinom i bojom i moraju biti uniformni. Prihvatljivi su suncobrani prekriveni isključivo akrilnim impregniranim platnom i sklopivim mehanizmom. Nisu prihvatljivi zastori od PVC materijala za suncobrane ili za druge vrste natkrivanja. Boja platna (zastora) treba da bude diskretna. Poželjna je bijela i bež boja dok se u izuzetnim slučajevima kada se to potvrđuje analizom okolnog ambijenta mogu koristiti i neke druge boje (teget, bordo, tamnija zelena...), ali nikako jarke i agresivne boje.
- Na javnim površinama nije dozvoljeno isticanje reklamnih sadržaja na suncobranima i tendama koji se ne odnose na natpise naziva lokala. Natpisi naziva lokala mogu se naći na obodima tendi i moraju biti u skladu sa osnovnim tonom pokrivača.
- 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 montažno-demontažni privremeni objekat – terasa ugostiteljskog objekta, bruto površine 130 m<sup>2</sup> (2 x 65 m<sup>2</sup>).

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta, novoprojektovani privremeni objekat – terase ugostiteljskih objekata nalaze se uz javno šetalište u Rafailovićima. Terasa su postavljene tako da su odvojene od hotela i ne narušavaju arhitektonske i urbanističke vrijednosti postojećeg objekta. Ugostiteljske terase podijeljene su na dva jednaka dijela.

Planirani montažno-demontažni objekat, odnosno ugostiteljske terase, postavljene su na postojećoj gotovoj podlozi i natkrivene suncobranima bijele boje, bez reklamnog sadržaja, koji su u skladu sa ambijentalnim vrijednostima prostora. Na terasama se ne postavljaju ograde niti vertikalno zatvaranje, već su namijenjene za postavljanje stolova i stolica savremenog dizajna.

Svi priključci elektronske komunikacije i elektroinstalacije nalaze se u ugostiteljskim objektima u čijoj su funkciji terase. Pristup korisnika ugostiteljskim terasama omogućen je sa strane javnog šetališta u Rafailovićima.

Ugostiteljske terase oblikovane su kao otvoreni prostori uz šetalište, sa pogledom na more, koji služe u funkciji pripadajućih ugostiteljskih objekata. Oprema terasa (mobilijar) čine stolovi i stolice jednostavnih linija, bez vizuelne dominacije nad prostorom.

Obje terase oblikovane su kao jedinstvena prostorna i vizuelna cjelina, usklađena s ambijentom priobalnog prostora i ukupnim identitetom šetališta. Na obje terase neophodno je koristiti isti tip mobilijara i iste suncobrane, bez reklamnog sadržaja, kako bi se obezbijedila vizuelna ujednačenost i jedinstven estetski izraz prostora.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je idejno rješenje za Montažno demontažni privremeni objekat – terasa ugostiteljskog objekta na lokaciji br. 9.21, KP 1473/2 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane "Plan M1" doo Budva, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Budva za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. 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.

**MINISTAR**  
Slaven Radunović

