



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: 05-332/25-5968/3

Podgorica, 12.06.2025. 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

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.06.12 14:08:31
+02'00'

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: 05-332/25-5968/3

Podgorica, 12.06.2025. 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 – ugostiteljski objekat sa terasom** lokacija 8.9, kat.parcela 1009/2 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 – ugostiteljski objekat sa terasom** lokacija 8.9, kat.parcela 1009/2 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 .

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-5968/1 od 07.05.2025.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 – ugostiteljski objekat sa terasom** lokacija 8.9, kat.parcela 1009/2 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.0206-3101/10-Up izdate dana 07.08.2024.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 – ugostiteljski objekat sa terasom** predviđen je na lokaciji 8.9, na katastarskoj parceli broj 1009/2 KO Bečići, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoniorskog dobra za opštinu Budva za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđen objekat maksimalne površine 20m² sa terasom maksimalne površine 226m². U uslovima je dat opis montažno demontažnog privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom:

Montažno demontažni objekat, konstrukcija drveni stubovi, drvena pergola, pokrivač terase-drvena, konstrukcija natkrivena platnom, trskom ili sličnim lakim materijalima.

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.
- Betoniranje podloge za postavljanje ugostiteljskih terasa kod planiranih novih objekata nije dozvoljeno na pješčanim djelovima plaža, u granicama zaštićenih prirodnih dobara, u granicama nepokretnog kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline, kao i u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.
- 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.
- Opremu 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.
- 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 dopunjeno Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan **montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom, spratnosti P, bruto površine objekta 20m², sa pripadajućom terasom površine 226m².**

Ugostiteljski objekat projektovan je kao konstrukcija od drveta, sa nosećim stubovima i gredama. Spoljni zidovi formirani su od drvenih panela, dok su unutrašnje obloge izvedene od

vodonepropusnih kartongips ploča postavljenih na metalnu podkonstrukciju. Krovna konstrukcija objekta takođe je drvena i sastoji se od nosećih greda, OSB ploča, sloja termoizolacije, hidroizolacije, a kao završni krovni pokrivač koristi se trska, u cilju postizanja skladnog vizuelnog dojma sa prirodnim okruženjem.

Terasa je natkrivena pergolom čiju konstrukciju čine drveni stubovi na koje naliježu lamelirane drvene grede, međusobno povezane lameliranim gredama za ukrućenje. Sve veze između konstruktivnih elemenata izvode se pomoću šrafova, radi omogućavanja jednostavne montaže i demontaže. Završni sloj krovnog pokrivača čini trska, koja ujedno služi i kao zaštita od atmosferskih uticaja.

Oprema ugostiteljske terase sastoji se od stolova i stolica organizovanih u setove za dvije ili četiri osobe. Mobilijar je izrađen od lake metalne konstrukcije otporne na spoljne uticaje i UV zračenje, sa zaštitom od korozije usled izloženosti morskoj sredini. Sjedeće površine obložene su outdoor platnom u svijetlim tonovima, prilagođenim za upotrebu na otvorenom.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da je **montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom** lokacija 8.9, kat.parcela 1009/2 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane "FRAU" Doo Podgorica,, projektovano od strane "FRAU" Doo, 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: 2025.06.12
14:09:30 +02'00'