



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: 05-332/25-7948/5  
Podgorica, 11.07.2025. godine

**BRIV HOSPITALITY DOO**

**KOTOR**

Privredna zona bb,  
Radanovići

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: 05-332/25-7948/5  
Podgorica, 11.07.2025. 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 **BRIV HOSPITALITY Doo Kotor**, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremeno montažnog objekta otvoreni šank sa terasom na javnom porodičnom kupalištu (hotelskom kupalištu) lokacija: 4N1, kat. parcela br. 515/2 KO Risan I, Opština Kotor, donosi

## RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev podnosioca **BRIV HOSPITALITY Doo Kotor**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremeno montažnog objekta otvoreni šank sa terasom na javnom porodičnom kupalištu (hotelskom kupalištu) lokacija: 4N1, kat. parcela br. 515/2 KO Risan I, Opština Kotor projektovano od strane "Kotor Arh" Doo Kotor, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine.

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7948/1 od 20.06.2025 godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **BRIV HOSPITALITY Doo Kotor**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremeno montažnog objekta otvoreni šank sa terasom na javnom porodičnom kupalištu (hotelskom kupalištu) lokacija: 4N1, kat. parcela br. 515/2 KO Risan I, Opština Kotor.

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.0206-2412/4-Up izdati dana 19.05.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Urbanističko tehničke uslove br.0206-2412/3-Up izdati dana 19.05.2025.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:

Shodno smjernicama iz Shodno Izmjenama i dopunama Programa Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za Opštinu Budva za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025, na lokaciji označenoj brojem 4N1 predviđeno je javno-porodično (hotelsko) kupalište, dužine 155m i površine 901m<sup>2</sup>, na kojem je predviđeno postavljanje otvorenog šanka maksimalne bruto površine objekta 35m<sup>2</sup> sa terasom, maksimalne površine 90m<sup>2</sup>.

Prema Programu za predmetni objekat važe sljedeći uslovi:

- uz otvoreni šank, odnosno plažni bar može se postaviti otvorena ugostiteljska terasa, čije se vertikalne strane ne zatvaraju;
- terasa se organizuje na postojećoj gotovoj podlozi, a u slučaju da postojeća podloga nije odgovarajuća može se postaviti montažno-demontažna podloga (deking ili slično). Podna platforma ne može biti visine veće od 10cm;
- opremu ugostiteljskih terasa čine stolovi, stolice, suncobrani i eventualno ograde. Za zaštitu od sunca na otvorenim terasama na javnim površinama dozvoljeno je samo postavljanje suncobrana ili tendi.
- suncobrani kao oprema ugostiteljske terase ne smiju biti agresivni oblikom, veličinom i bojom i moraju biti uniformni. Prihvatljivi su suncobrani prekriveni isključivo akrilnim impregviranim 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 konstitui i neke druge boje (teget, bordo, tamnija zelena...), ali nikako jarke i agresivne boje;
- oprema ugostiteljskih terasa (mobilijar) treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv.

Dalje, uslovima za postavljanje privremenih objekata na kupalištu 4N1 je propisano da se ležaljke izrađuju od PVC materijala, drveta i ostalih lakih materijala, a baldahini se izrađuju od drvene konstrukcije površine 2x2,50m,

natkrivene bijelim platnom i zavjesama. Dozvoljeno je postavljanje max 19 suncobrana i 38 ležaljki.

Uvidom u ldejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji projektovan privremeni montažni objekat – otvoreni šank sa ugostiteljskom terasom na javnom-porodičnom (hotelskom) kupalištu 4N1. Projektom je predviđeno postavljanje dva otvorena šanka, ukupne bruto površine 35,00m<sup>2</sup> i ugostiteljske terase, uz šankove, površine 90m<sup>2</sup>. Otvoreni šank se postavlja na dijelu parcele na postojećoj površini na montažnoj potkonstrukciji. Na terasi je organizovan prostor za sjedanje sa stolovima, stolicama i garniturama za sjedanje. Oslonac na tlu je pokretan, izrađen tako da se lako sklapa i prenosi. Otvoreni šank sa terasom je postavljen tako da ne ometa pogled na more i okolnih stalnih objekata.

Na kupalištu je predviđeno postavljanje 19 kompleta sa ukupno 38 ležaljki. Kupalište je opremljeno informacionim tablama, tuševima, kabinama za presvlačenje, kantama za otpatke, kompletom signalizacionih zastava i protivpožarnim aparatima. Organizovana je spasilačka služba sa spasilačkom kulom, punktom i čamcem za spasavanje. Sanitarni čvor je organizovan u okviru objekta koji koristi ovo kupalište. Takođe, predviđene su pristupne staze za prilaz do mora. Suncobrani koji se postavljaju na kupalištu svojim oblikom, veličinom i bojom odgovaraju mediteranskom ambijentu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je privremeno montažni objekat otvoreni šank sa terasom na javnom porodičnom kupalištu (hotelskom kupalištu) lokacija: 4N1, kat. parcela br. 515/2 KO Risan I, Opština Kotor projektovano od strane "Kotor Arh" Doo Kotor, 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**

