



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: 05-332/25-6841/2

Podgorica, 23.07.2025. godine

"ANITA" DOO BUDVA

BUDVA
Bečići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić
Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.23
13:12:29 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-6841/2

Podgorica, 23.07.2025. 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 **“ANITA” DOO BUDVA**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta **privremeni objekti na kupalištu** na lokaciji 22N1, kat.parcela broj 1885/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva **“ANITA” DOO BUDVA**, na idejno rješenje arhitektonskog projekta **privremeni objekti na kupalištu** na lokaciji 22N1, kat.parcela broj 1885/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva, projektovano od strane “Urbanizam i projektovanje” d.o.o. Bar, 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 05-332/25-6841/1 od 28.05.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **“ANITA” DOO BUDVA**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta **privremeni objekti na kupalištu** na lokaciji 22N1, kat.parcela broj 1885/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva, projektovano od strane “Urbanizam i projektovanje” d.o.o. Bar.

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.0206-1185/5 - 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:

Na osnovu izložene dokumentacije utvrđuje se sljedeće:

Predmetni **privremeni objekti na kupalištu 22N1** predviđeni su na lokaciji 22N1, na katastarskoj parceli broj 1885/1 KO Sveti Stefan, 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 predviđeno javno-porodično kupalište, površine plažnog prostora 420 m², dužine 60 m.

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: objekat za smještanje plažnog mobilijara, spasilačka osmatračnica i spasilački punkt, informativna zastava, informativna tabla za korisnike kupališta i sanitarni objekti.

- Postavljanje objekta za smještaj plažnog mobilijara moguće je dozvoliti isključivo na kupalištima koja mobilijar izdaju po potrebi i na zahtjev korisnika, odnosno na kraju dnevnog radnog vremena plažni mobilijar (ležaljke i suncobrane) uklanjaju sa kupališne površine;
- Površina na kojoj se postavlja objekat za smještaj plažnog mobilijara ne može se fizički mijenjati odnosno betonirati, odnosno postavlja se isključivo na postojeću odnosno daščanu podlogu, maksimalne visine 10 cm u odnosu na kotu terena. Ne može se postavljati na pješčanom dijelu kupališta.
- Objekat za smještaj plažnog mobilijara izrađuje se od montažnih elemenata, površine je do najviše 16 m², a svojim izgledom je uklopljen u ambijent lokacije.
- 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.
- 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 4m².
- 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 (dvojed, 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 (zeleno, žuto i crveno). 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, suncobrani, 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.
- Na svakih 50m dužine svakog kupališta dozvoljeno je postaviti po jedan konzervator za sladoled, i po jednu rashladnu ili izložbenu vitrinu za prodaju hrane i pića.
- 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 m² 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.

Uvidom u Idejno rješenje, utvrđuje se da su na predmetnoj lokaciji projektovani **privremeni objekti na javno-porodičnom kupalištu 22N1**, površine plažnog prostora 420 m² i dužine 60 m.

U centralnoj zoni kupališta postavljene su informativne table sa podacima o kupalištu, plažnom redu i mjerama bezbjednosti. Table su metalne konstrukcije i učvršćene su za podlogu na način prilagođen postojećem terenu. Na istom dijelu predviđen je i spasilački punkt sa signalizacionom zastavicom, radi obezbjeđenja maksimalne preglednosti cijelog prostora.

U zoni postavljanja plažnog mobilijara predviđeno je ukupno 16 kompleta, pri čemu svaki komplet čine jedan suncobran i dvije ležaljke, koje zauzimaju površinu od 8 m² po kompletu. Pored toga, na kupalištu su planirane tri kabine za presvlačenje i tri tuša. Suncobrani su u bež boji, u skladu s vizuelnim identitetom prostora. Jedan sanitarni objekat pozicioniran je u zaleđu kupališta i obložen je drvenom oblogom. Prostor je dodatno opremljen sa sedam korpi za otpatke raspoređenih duž plaže, kao i jednim protivpožarnim aparatom, u skladu sa zahtjevima bezbjednosti i higijene.

Dodatno, na plaži je planiran montažni objekat površine 16 m², namijenjen za odlaganje plažnog mobilijara. Objekat je predviđen kao drvena konstrukcija s drvenim oblogama i pokrovnim limom.

Sa morske strane, kupalište je ograđeno sigurnosnim bovama na udaljenosti od 100 metara od obale. Bove su međusobno povezane crvene i bijele boje, valjkastog oblika, i ankerisane za morsko dno tegovima težim od 50 kg.

Na plaži je takođe predviđeno postavljanje konzervatora za sladoled, u funkciji pružanja dodatnih usluga korisnicima kupališta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je **privremeni objekti na kupalištu** na lokaciji 22N1, kat.parcela broj 1885/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva, projektovano od strane "Urbanizam i projektovanje" d.o.o. Bar, 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: 2025.07.23
13:11:38 +02'00'