



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-6374/4
Datum: 27.06.2025. godine

KONZORCIJUM
„DOLCE VITA LUX“ DOO

PODGORICA
Ul. Kralja Nikole br.25

„PEJO COMMERCE“ DOO

PODGORICA
Kruševac bb

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: 2025.06.27
11:55:24 +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: 05-332/25-6374/4
Datum: 27.06.2025. 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 **KONZORCIJUM „DOLCE VITA LUX“ DOO Podgorica** i **„PEJO COMMERCE“ DOO Podgorica**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremeno montažnog objekta, otvoreni šank sa terasom, javno-porodično kupalište na lokaciji označenoj brojem 12E, kat.parcela 1448/1 KO Bečići, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev podnosioca **KONZORCIJUM „DOLCE VITA LUX“ DOO Podgorica** i **„PEJO COMMERCE“ DOO Podgorica**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremeno montažnog objekta, otvoreni šank sa terasom, javno-porodično kupalište na lokaciji označenoj brojem 12E, kat.parcela 1448/1 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane „BMP Inženjering“ Doo Podgorica, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-6374/1 od 15.05.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratili su se **KONZORCIJUM „DOLCE VITA LUX“ DOO Podgorica** i **„PEJO COMMERCE“ DOO Podgorica**, zahtevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremeno montažnog objekta, otvoreni šank sa terasom, javno-porodično kupalište na lokaciji označenoj brojem 12E, kat.parcela 1448/1 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.0206-1210/4-Up izdati dana 22.04.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore kao i Ugovor o korišćenju morskog dobra br.0206-1210/2 od 16.04.2025.godine.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno Izmjenama i dopunama Programa Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za Opštinu Budva za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine na lokaciji označenoj brojem 12E predviđeno je javno-porodično kupalište, dužine 50m i površine 2 989m² i postavljanje otvorenog šanka od 23m² sa terasom od 100m² i konzervator za sladoled (1kom.).

Prema Programu za predmetni objekat važe sljedeći uslovi:

- otvoreni šank izrađuje se od montažnih elemenata, a svojim izgledom uklopljen je u ambijent lokacije;
- uz otvoreni šank 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, 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);
- zatvaranje bočnih vertikalnih strana ugostiteljskih terasa u sastavu uređenih kupališta, uz otvoreni šank nije dozvoljeno. Ugostiteljske terase u sastavu uređenih kupališta koje se bočno vertikalno zatvaraju smatraju se ugostiteljskim objektima i kao takve moraju biti dozvoljene Programom;
- ukoliko je Programom na konkretnoj lokaciji dozvoljeno postavljanje tende u sklopu ugostiteljske terase, ona se može postaviti iznad ulaza u poslovne prostore ili može biti samostojeća, postavlja se na metalnu konstrukciju i napravljena je od impregniranog, plastificiranog ili drugog platna. Tende koje se postavljaju na javnim površinama moraju biti bijele ili bež nijanse i dozvoljeno je na donjem dijelu ispisivanje natpisa firme;
- 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 sadnju 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;
- oprema ugostiteljskih terasa (mobilijar) treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv.

Dalje, uslovima za organizaciju javnog-porodičnog kupališta je definisano da je moguće postaviti maksimalno 124 suncobrana i 248 ležaljki. Kupalište treba da bude opremljeno neophodnim uređajima i opremom i to: tuševima, kabinama za presvlačenje, sanitarnim objektima, korpama za otpatke, protivpožarnim aparatom, spasilačkim punktom.

Uvidom u Idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji projektovan privremeni montažni objekat – otvoreni šank sa terasom, spratnosti P, bruto površine otvorenog šanka 22,80m² i bruto površine terase 49,98m². Objekat se izrađuje od drvenih lameliranih elemenata (stubova i greda). Završna materijalizacija šanka je dekorativni kamen ili drvo i mermerna ploča koja se postavlja na radnu površinu. Krovna konstrukcija četvorovodnog krova je drvena, nagib 17⁰. Krovni pokrivač je tegola.

Za zaštitu od sunca na terasi je predviđeno postavljanje suncobrana, u bež boji bez reklamnih natpisa. Pod terase je drveni.

Na kupalištu je predviđeno postavljanje 41 suncobran i 82 ležaljke. Pojas uz obalu u širini od 4,00m je oslobođen od plažnog mobilijara.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je privremeni montažni objekat – otvoreni šank sa terasom, na lokaciji označenoj brojem 12E, kat.parcela br. 1448/1 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane "BMP inženjering" d.o.o. Podgorica, 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: 2025.06.27
11:56:27 +02'00'