



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: 05-332/25-9758/3

Podgorica, 13.08.2025. godine

„O SALIVAN“ DOO

BUDVA

Mimoza 69

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: 2025.08.13
09:40:07 +02'00'

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: 05-332/25-9758/3

Podgorica, 13.08.2025. 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 **“O SALIVAN”** DOO Budva, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremeno montažno demontažnog objekta- ugostiteljska terasa na lokaciji 5.7 na katastarskoj parceli broj 2894 KO Budva, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev se **“O SALIVAN”** DOO Budva za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremeno montažno demontažnog objekta- ugostiteljska terasa na lokaciji 5.7 na katastarskoj parceli broj 2894 KO Budva, Opština Budva projektovano od strane **“Arhi Studio Dizajn”** Doo Budva, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9758/1 od 02.08.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **“O SALIVAN”** DOO Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremeno montažno demontažnog objekta- ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji 5.7 na katastarskoj parceli broj 2894 KO Budva, Opština Budva projektovano od strane **“Arhi Studio Dizajn”** Doo Budva.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja 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.0208-3103/2-Up izdati dana 06.06.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crme Gore.

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 privremenih objekata u zoni morskog dobra za Opštinu Budva za period 2024. - 2028. godine, od februara 2025 na lokaciji označenoj brojem 5.7, na kp 2894 KO Budva, predviđeno je postavljanje privremenog montažno demontažnog objekta – ugostiteljskog objekta sa terasom, sa maksimalnim površinama terasa 1: $P=75,00m^2$; terasa 2: $P=324,00m^2$; terasa 3: $P=200,00m^2$.

Uslovima za postavljanje privremenog montažnog objekta – ugostiteljskog objekta sa terasom je definisano sljedeće:

- Metalna konstrukcija i betonski stubovi oko postojećeg objekta, pokrivač: tenda bijele boje i prirodno zelenilo. U zimskom periodu može se odobriti zatvaranje dijela terase lakom montažno demontažnom konstrukcijom od PVC materijala (ili drveta) i stakla. Zabranjuje se postavljanje bilo kakvog mobilijara i prodaja brze hrane prema gornjem i donjem šetalištu. U okviru ugostiteljskog objekta može se odobriti postavljanje rashladne vitrine za prodaju sladoleda.
- Privremeni ugostiteljski objekti mogu biti montažno-demontažni ili nepokretni, u zavisnosti od gabarita objekta i specifičnih uslova terena i konkretne lokacije. U slučaju gdje je postojeći ugostiteljski objekat izgrađen kao nepokretni privremeni objekat, isti se zadržava kao takav, u gabaritima propisanim Programom.
- 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, međusobnim 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 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).
- Oprema ugostiteljskih terasa (mobilijar) treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv.
- Gdje je planirano, dozvoljeno je zatvaranje bočnih vertikalnih strana ugostiteljske terase, eloksiranom/al/pvc bravarijom i staklom, a nije dozvoljeno zatvaranje najlonima i ceradama. Mogućnost zastakljivanja odnosi se samo na one terase na kojima postoje tehnički preduslovi – odnosno na kojima je predviđeno natkrivanje.

Uvidom u dopunjeno Idejno rješenje utvrđeno je da projektom predviđeno postavljanje ugostiteljske terase, na postojećoj podlozi na kojoj se nalaze postojeći betonski stubovi i laka metalna konstrukcija. Takođe, evidentiran je postojeći objekat. Ukupna površina ugostiteljske terase iznosi 587,00m².

Terasa je organizovana kao otvorena „chill“ zona, sa fokusom na udobnost korisnika, jednostavnu cirkulaciju, funkcionalnu povezanost sa ugostiteljskim objektom i vizuelnu povezanost sa morem. Glavni mobilijar čine kompleti stolova i stolica čiji raspored prati pravilni oblik parcele. Između mobilijara je ostavljeno dovoljno prostora kako bi se osigurala privatnost i slobodno kretanje korisnika. Terasa je natkrivena bijelom tendom i prirodnim zelenilom. Tenda i laka metalna konstrukcija služi kao krevet za zelenilo. Iskorištena je postojeća završna podna obloga- podna opeka. Mobilijar je predviđen tako da omogući lako održavanje, dug vijek trajanja i estetsku usklađenost sa prirodnim ambijentom i arhitektonskim rješenjem terase. Objekat je vizuelno i funkcionalno odvojen od šetališta postavljanjem žardinjera, koje služe kao prirodna barijera i estetski element, doprinoseći definisanju prostora i stvaranju prijatnijeg ambijenta za korisnike.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je idejno rješenje privremeno montažno demontažnog objekta- ugostiteljska terasa na lokaciji 5.7 na katastarskoj parceli broj 2894 KO Budva, Opština Budva projektovano od strane "Arhi Studio Dizajn" Doo Budva, 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: 2025.08.13
09:40:57 +02'00'