



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/25-7833/8
Подгорица, 11.05.2026. године

DUKLEY HOTEL DOO

БУДВА
Полуострво Завала

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/25-7833/8
Подгорица: 11.05.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца ДОО „DUKLEY HOTEL“ БУДВА, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење монтажно-демонтажног привременог објекта – угоститељски објекат са терасом, на катастарској парцели број 2922/5 и 3063 КО Будва, Општина Будва, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева ДОО „DUKLEY HOTEL“ БУДВА, на допуњено идејно рјешење монтажно-демонтажног привременог објекта – угоститељски објекат са терасом, предвиђен на локацији 7.12, на катастарској парцели број 2922/5 и 3063 КО Будва, Општина Будва пројектованог од стране ДОО „ORIGIN CONSTRUCTION“ ПОДГОРИЦА, овјерено електронским потписом пројектанта дана 05.05.2026. године, у 11:31:03 +02'00', сходно измјенама и допунама Програма привремених објеката у зони морског добра у општини Будва за период 2024-2028.

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/25-7833/4 од 02.04.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, прослијеђен је захтјев од стране Службе главног градског архитекте Општине Будва, подносиоца „Dukley Hotel“ Доо Будва, који се обратио захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење монтажно-демонтажног привременог објекта – привремени угоститељски објекат са терасом, предвиђен на локацији 7.12, на катастарској парцели број 2922/5 и 3063 КО Будва, Општина Будва, пројектовано од стране ДОО „ORIGIN CONSTRUCTION“ ПОДГОРИЦА.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и

идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 0210-238/9-Уп издати дана 08.05.2025. године од стране Јавног предузећа за управљање морским добром Црне Горе за постављање привременог монтажно демонтажног објекта – угоститељског објекта са терасом локација означена као објекат 7.12 у Општини Будва.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Предметни монтажно демонтажни привремени објекат – угоститељски објекат са терасом предвиђен на локацији 7.12, на катастарској парцели број 2922/5 и 3063 КО Будва, сходно измјенама и допунама Програма привремених објеката у зони морског добра у општини Будва за период 2024 -2028. године, од фебруара 2025 године. На локацији је предвиђен објекат максималне површине 107 м², угоститељска тераса максималне површине 113м², угоститељска тераса максималне површине 100м², угоститељска тераса површине 30м². У условима је дат опис за објекат и угоститељске терасе:

Монтажно-демонтажни објекат- ресторан на каскадно подзиданом терену.

Тераса 1: Тераса наткривена склопивом перголом са два пулта/шанка за високо сједење унутар угоститељског објекта

Тераса 2: наткривена дрвеном перголом и даском са платном бијеле или беж боје. Неопходна израда техничког рјешења за рјешавање отпадних вода (Тип 1, Тип 2 или Тип 3) у складу са Погрављем 8 Програма.

Према наведеном Програму, за објекат и угоститељске терасе важе и сљедећи услови:

- Приликом одређивања тачне локације објекта на терену поштовати правило да се заузимањем јавне површине у сврху постављања односно изградње привременог угоститељског објекта мора осигурати несметано коришћење околних зграда, других објеката и урбане опреме, те се не смију угрозити сигурност и редован проток учесника саобраћаја и онемогућити пролаз возилима јавних служби и интервентним возилима (хитна помоћ, ватрогасно возило, полиција...), као ни угрозити несметан поглед на море сталних објеката у залеђу;
- Приликом постављања односно грађења привременог угоститељског објекта није дозвољено сјећи дрвеће и остало вриједно растиње, већ је положај, облик и величину објекта неопходно прилагодити условима конкретне локације како би се сачувало затечено вриједно растиње;
- Привремени угоститељски објекти могу бити монтажно-демонтажни или непокретни, у зависности од габарита објекта и специфичних услова терена и конкретне локације. У случају гдје је постојећи угоститељски објекта, изграђен као непокретни привремени објекат исти се задржава као такав, у габаритнима прописаним Програмом;
- Зелене, односно пјешчане површине, површине на подручју природног и културног-историјског подручја и заштићене околине, старих градова, културно-историјских и амбијенталних цјелина, површине мора се могу избетонирати за потребе планирања и постављања нових привремених угоститељских објеката;

- Постојећа подлога објекта мора бити аутентична, не вјештачки створена за потребе постављања новог привременог објекта;
- Тераса се организује на постојећој готовој подлози, а у случају да постојећа подлога није одговарајућа, може се поставити монтажно-демонтажна подлога (декинг или сл.). Подна платформа не може бити висине веће од 10цм.
- Бетонирање подлоге за постављање угоститељских тераса код планираних нових објеката није дозвољено на пјешчаним дјеловима плаза, у границама заштићених природних добара, у границама непокретног културног добра и његове заштићене околине, као и у границама природног и културног-историјског подручја Котора.
- Елементи терасе треба да димензијама, тежином, међуспратним везама и постављањем, омогућавају брзу монтажу, демонтажу и транспорт, не оштећују површину на коју се постављају, околно зеленило, и да буду погодни за несметано кретање дјеце, старијих особа и лица са инвалидитетом.
- Опрему угоститељских тераса чине столови, столице, сунцобрани, жардињере и евентуално ограде. За заштиту од сунца на отвореним терасама на јавним површинама дозвољено је само постављање сунцобрана или тенди (изузетно пергола и лаких конструкција ако је у складу са амбијенталним вриједностима простора и ако је Програмом тако дефинисано за конкретну локацију).
- Гдје је планирано, дозвољено је затварање бочних вертикалних страна угоститељске терасе, елоксираном/ал/пвц браваријом и стаклом, а није дозвољено затварање најлонима и церадама. Могућност застакљивања односи се само на оне терасе на којима постоје технички предуслови-односно на којима је предвиђено наткривање, а не на терасама којима је Програмом дефинисано наткривање сунцобранима и тендама.
- Застакљивање угоститељских тераса дозвољено је искључиво стакленим клизним системима. Клизно преклапајући систем застакљивања омогућава потпуно отварање терасе у љетњем период, а због већих димензија клизних врата у односу на класична врата са крилним отварањем, не затварају видик у зимском периоду.
- Уколико је Програмом на конкретној локацији дозвољено постављање тенде у склопу угоститељске терасе, она се може поставити изнад улаза у пословне просторе или може бити самостојећа, поставља се на металну конструкцију и направљена је од импрегнираног, пластифицираног или другог платна. Тенде које се постављају на јавним површинама морају бити бијеле боје или беж нијансе и дозвољено је на доњем дијелу исписивање натписа фирме.
- Уколико је Програмом на конкретној локацији дозвољено постављање перголе у склопу угоститељске терасе, она се може поставити изнад улаза у пословне просторе или може бити самостојећа, израђује се од дрвене конструкције и прекривена је пузавицама или виновом лозом, изузетно бијелим платном, уколико услови на терену не омогућавају сађење вегетације.
- Сунцобрани као опрема угоститељске терасе не смију бити агресивни обликом, величином и бојом и морају бити униформни. Прихватљиви су сунцобрани прекривени искључиво акрилним импрегнираним платном и склопивим механизмом. Нису прихватљиви застори од ПВЦ материјала за сунцобране или за друге врсте наткривања. Боја платна (застора) треба да буде дискретна. Пожељна је бијела и беж боја док се у изузетним случајевима када се то потврђује анализом околног амбијента могу користити и неке друге боје (тегет, бордо, тамнија зелена.), али никако јарке и агресивне боје.
- Постављен и отворен сунцобран може наткривати само тлоцртну површину укупне површине одобрене терасе, без могућности затварања бочних вертикалних страна најлоном или неким другим материјалом односно конструкцијом. Сунцобран, мора имати покретни ослонац на тлу, израђен тако да се лако склапа и преноси, а на доњем дијелу мора имати заштиту против оштећења подне подлоге помицањем или повлачењем.

- На јавним површинама није дозвољено истицање рекламних садржаја на сунцобранима И тендама који се не односе на натписе назива локала. Натписи назива локала могу се наћи на ободима тенди и морају бити у складу са основним тоном покривача.
- Опрема угоститељских тераса треба да буде лагана, уједначена, једноставних линија, по могућности од природних материјала. Савремени дизајн је веома препоручљив.
- Постављање уређаја за хлађење и загријевање терасе електричном енергијом врши се у складу са посебним прописима који се односе на електричне и термотехничке инсталације.
- Техничка рјешења за привремене објекте који имају отпадне воде, а планирани су на локацијама на којима није изграђен јавни канализациони систем и у заштићеним подручјима или у непосредној близини истог или су те локације хидролошки директно повезане са морем и зонама са законом заштићеном врстом Поседониа оцеаница, су:
- Биопречишћивач (уређај за пречишћавање отпадних вода са дијелом за њихово биолошко пречишћавање) у капацитету који одговара предвиђеном броју корисника, за угоститељске објекте не мање од 20 ЕС (ТИП 1)
- Водонепорпусна сабирна јама изграђена од ПП или ПЕ која је 100% водонепропусна и/или (ТИП 2)
- Мобилни санитарни блок (ТИП 3)

Исти представљају саставни дио локације привременог објекта, који није неопходно планирати као посебни привремени објекат.

У било ком од наведених техничких рјешења, власник/корисник тог објекта мора да има закључен уговор са ЈКП или другом фирмом овлашћеном за одржавање И вршење услуге пражњења, одвоза и безбједног одлагања сакупљених отпадних вода из водонепропусне сабирне јаме, биопречишћивача односно мобилног санитарног блока.

Увидом у идејно рјешење, утврђује се да је на предметној локацији пројектован монтажно демонтажни привремени објекат са двије угоститељске терасе. Бруто површина угоститељског објекта је 100.00 м², угоститељске терасе бруто површине (Т1) 104.00 м² и угоститељске терасе бруто површине (Т2) 15 м².

Уз објекат су формиране двије терасе које заједно са њим чине јединствену функционалну цјелину: тераса Т1, смјештена испред објекта, предвиђена за ниско сједење, и тераса Т2, позиционирана непосредно уз објекат са сјеверозападне стране.

Обје терасе пројектоване су као отворени простори за ниско сједење, са планираним наткривањем помоћу сунцобрана и дјелимично алуминијумском перголом. Терасе су оријентисане према мору, са отвореним визурама ка мору.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да се угоститељски објекат са терасом предвиђен на локацији 7.12, на катастарској парцели број 2922/5 и 3063 КО Будва, пројектовано од стране ДОО "ORIGIN CONSTRUCTION" ПОДГОРИЦА, у складу са урбанистичко техничким условима, издатих на основу смјерница из Измјена и допуна Програма привремених објеката у зони морског добра за период од 2024 - 2028 године, те је захтјев ријешио као у диспозитиву.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

