



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: 05-332/25-8609/2

Podgorica, 29.08.2025. godine

„MORNAR GROUP“ DOO

BAR

Zeleni pojas bb.

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: 05-332/25-8609/2

Podgorica, 29.08.2025. 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 „MORNAR GROUP“ DOO iz Bara, za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta - otvoreni šank sa terasom i privremenih objekata za potrebe uređenog kupališta na lokaciji 27A, na kat. parcele br. 1833 KO Buljarica I, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev „MORNAR GROUP“ doo iz Bara, daje se saglasnost na idejno rješenje privremeni objekat - otvoreni šank sa terasom i privremenih objekata za potrebe uređenog javno porodičnog kupališta na lokaciji 27A, kat. parcele br. 1833 KO Buljarica I, Opština Budva, projektovano od strane „FETH Studio“ doo Rožaje, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024-2028. godine .

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-8609/1 od 04.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MORNAR GROUP“ doo iz Bara, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta - otvoreni šank sa terasom i privremenih objekata za potrebe uređenog kupališta na lokaciji označenoj br. 27A, kat. parcele br. 1833 KO Buljarica I, Opština Budva, projektovano od strane „FETH Studio“ doo Rožaje.

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.0206-1218/5-Up** izdate dana 16.04.2025.godine i Urbanističko tehničke uslove **br.0206-1218/6-Up** izdate dana 16.04.2025.godine, izdate 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:

Predmetni **montažno-demontažni privremeni objekat – otvoreni šank sa ugostiteljskom terasom i privremeni objekti za potrebe uređenog kupališta** predviđeni su na lokaciji 27A, na katastarskoj parceli broj 1833 KO Buljarica I, 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 su predviđeni privremeni objekti na javnom porodičnom kupalištu dužine kupališta 160m i otvoreni šank od 24m² sa terasom maksimalne površine 62m². U uslovima je dat opis privremenih objekata i kupališta:

Otvoreni šank i terasa su od montažne demontažne konstrukcije koju čine lamilirani drveni stubovi i grede, postavljeni na deking podlozi, natkriveni baldahinima koji pružaju idealnu zaštitu od sunca i svojim izgledom su uklopljeni u ambijent lokacije.

Prema navedenom Programu, za ugostiteljske terase važe i sljedeći uslovi:

- 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.
- Betoniranje podloge za postavljanje ugostiteljskih terasa kod planiranih novih objekata nije dozvoljeno na pješčanim djelovima plaža, u granicama zaštićenih prirodnih dobara, u granicama nepokretnog kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline, kao i u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.
- Elementi terase treba da dimenzijama, težinom, međuspratnim 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, 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).

- Gdje je planirano, dozvoljeno je zatvaranje bočnih vertikalni 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, a ne na terasama kojima je Programom definisano natkrivanje suncobranima i tendama.
- Zastakljivanje ugostiteljskih terasa dozvoljeno je isključivo staklenim kliznim sistemima. Klizno preklapajući sistem zastakljivanja omogućava potpuno otvaranje terase u ljetnjem periodu, a zbog većih dimenzija kliznih vrata u odnosu na klasična vrata sa krilnim otvaranjem, ne zatvraju vidik u zimskom periodu.
- Oprema ugostiteljskih terasa treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv.
- Postavljanje uređaja za hlađenje i zagrijavanje terase električnom energijom vrši se u skladu sa posebnim propisima koji se odnose na električne i termotehničke instalacije.

Plažni mobilijar - suncobrani/ležaljke/baldahini – treba da budu bež, bijele ili u paleti pastelnih boja, kao i ostala oprema koja je u funkciji kupališta (objekti za smještaj plažnog mobilijara, sanitarni objekti za potrebe kupališta, kabine za presvlačenje i dr.). Ležaljke su od PVC materijala, drveta i ostalih lakih materijala i moguće je na plažnom prostoru postaviti maksimum 87 suncobrana i 174 ležaljke.

Prema navedenom Programu, za privremene objekte na kupalištima važe i sljedeći uslovi:

- Na pješčanom dijelu odnosno prirodnoj obali u sklopu uređenih kupališta nije dozvoljeno postavljanje nepokretnih privremenih objekata;
- Tip kupališta, njegova lokacija, funkcionalno zaleđe kupališta, veličina kupališta, njegov kapacitet, kvalitet odnosno rang i/ili potrebe uređenosti utiču na vrstu, količinu, kvalitet i raspored privremenih objekata koji se postavljaju u prostoru i za potrebe kupališta;
- Režim korištenja opreme je veoma važan kriterijum kod kupališta koja se daju u zakup. To direktno utiče na komfor svih korisnika plaže kao javnog prostora sa slobodnim korištenjem. Tako se količina i raspored opreme i režim iznajmljivanja pojavljuje kao određeni regulator odnosa nosivog kapaciteta plaže, kvaliteta usluge na kupalištu i broja kupača;
- Na uređenim kupalištima je moguće postaviti rampe za ulazak u more lica sa invaliditetom, u skladu sa prostornim mogućnostima, bez potrebe unošenja lokacija u grafički dio Programa.
- U sklopu kupališta, uz odobrenje zakupca kupališta, može se odobriti postavljanje ugostiteljskih terasa (**jedan red stolova na postojećoj pješčanoj podlozi u dužini ugostiteljskog objekta u zaleđu**) koje su isključivo u funkciji ugostiteljskih objekata u zaleđu kupališta i koji rade tokom čitave godine, i to isključivo nakon zatvaranja rada kupališta, od 20 do 24 časa (nakon čega moraju biti uklonjeni sa kupališta do 07 časova) i u zimskom periodu tokom čitavog dana.

Uvidom u Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan privremeni ugostiteljski objekat bruto površine **24m²** (ostvareno **14,98m²**), sa otvorenom terasom bruto površine **62m²** (ostvareno **49,98m²**) kao i privremeni objekti za potrebe uređenog kupališta, dužine kupališta **160m**, površine plažnog prostora **2480m²**, od čega je $\frac{1}{2}$ oslobođena od plažnog mobilijara površine **1240m²**, u svemu u skladu sa propisanim smjernicama i pravilima iz urbanističkih-tehničkih uslova.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktoriat je našao da je privremeni objekat otvoreni šank sa terasom i privremeni objekti za potrebe uređenog kupališta na lokaciji označenoj brojem 27A, kat. parcele br. 1833 KO Buljarica I, Opština Budva, projektovani od strane "FETH Studio" doo Rožaje, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024-2028. 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

