



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 448 200
fax: +382 20 448 215

Broj: 05-332/25-9338/3

Podgorica, 10.09.2025. godine

HIMALAYAS DOO

BUDVA

Žrtava fašizma br.60

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slavko Radunović

Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.09.10
11:13:50 +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: 05-332/25-9338/3

Podgorica, 10.09.2025. 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 „**HIMALAYAS**“ Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremenog ugostiteljskog objekta sa terasom na lokaciji 2.4 - kupalište 2D, KP 542 i 553 KO Prijevor I, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev podnosioca „**HIMALAYAS**“ Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremenog ugostiteljskog objekta sa terasom na lokaciji 2.4 - kupalište 2D, KP 542 i 553 KO Prijevor I, 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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-9338/1 od 25.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „**HIMALAYAS**“ Doo iz Budve, zahtjevom za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremenog ugostiteljskog objekta sa terasom na lokaciji 2.4 - kupalište 2D, KP 542 i 553 KO Prijevor I, 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 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.0206-1255/5-Up izdati dana 23.04.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore kao i Ugovor o korišćenju morskog dobra broj 0206-1255/3 od 07.04.2025.godine.

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 – ugostiteljski objekat sa terasom** predviđen je na lokaciji 2.4 - kupalište 2D, na katastarskim parcelama broj 542 i 553 KO Prijevor I, Opština Budva, 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 predviđen objekat maksimalne površine od 60 m² sa terasom maksimalne površine 90 m². U uslovima je dat opis montažno-demontažnog privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom:

Montažno-demontažni privremeni objekat na postojećoj podlozi obložen kamenim pločama. Terasa natkrivena pergolom i platnom bijele ili bež boje, sa zaštitnom ogradom prema moru. Neophodno je pribaviti od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području. Neophodna izrada tehničkog rješenja za rješavanje otpadnih voda (Tip 1, Tip 2 i Tip 3) u skladu sa Poglavljem 8 Programa.

Prema navedenom Programu, za ugostiteljske objekte sa terasom važe i sljedeći uslovi:

- Prilikom određivanja tačne lokacije objekta na terenu poštovati pravilo da se zauzimanjem javne površine u svrhu postavljanja odnosno izgradnje privremenog ugostiteljskog objekta mora osigurati nesmetano korišćenje okolnih zgrada, drugih objekata i urbane opreme, te se ne smiju ugroziti sigurnost i redovan protok učesnika saobraćaja i onemogućiti prolaz vozilima javnih službi i interventnim vozilima (hitna pomoć, vatrogasno vozilo, policija...), kao ni ugroziti nesmetan pogled na more stalnih objekata u zaleđu;
- Prilikom postavljanja odnosno građenja privremenog ugostiteljskog objekta nije dozvoljeno sjeći drveće i ostalo vrijedno rastinje, već je položaj, oblik i veličinu objekta neophodno prilagoditi uslovima konkretne lokacije kako bi se sačuvalo zatečeno vrijedno rastinje;
- 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 gabaritim propisanim Programom;

- Zelene, odnosno plažne pješčane površine, površine na području prirodnog i kulturno-istorijskog područja i zaštićene okoline, starih gradova, kulturno-istorijskih i ambijentalnih cjelina, površine u neposrednoj blizini ili zaštićenoj okolini nepokretnih kulturnih dobara, kao i površine mora ne mogu se betonirati za potrebe planiranja i postavljanja novih privremenih ugostiteljskih objekata;
- Postojeća podloga objekta mora biti autentična, ne vještački stvorena za potrebe postavljanja novog privremenog objekta;
- 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.
- Ukoliko je Programom na konkretnoj lokaciji dozvoljeno postavljanje pergola u sklopu ugostiteljske terase, ona se može postaviti iznad ulaza u poslovne prostore ili može biti samostojeća, izrađuje se od drvene konstrukcije i prekivena je puzavicama ili vinovom lozom, izuzetno bijelim platnom, ukoliko uslovi na terenu ne omogućavaju sađenje vegetacije.
- 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.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan **montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom spratnosti P**, bruto površine objekta **58,70 m²**, sa terasom površine **78,79 m²**.

Ugostiteljski objekat planiran je kao privremeni montažno-demontažni objekat, pravougaone osnove. Konstruktivni sistem je klasičan montažno-demontažni od čelika. Središnji i obodni stubovi i nosači krova se rade od čelika. Natkrivanje krova se vrši trskom, koja se postavlja na drvenu konstrukciju. Parapeti ispod drvene ploče šanka se sa spoljne strane oblažu kamenom, preko potkonstrukcije vezane za čelične stubove. Kuhinja je u sklopu objekta i spojena je sa šankom. Objekat se dominantno oblaže kamenom, na potkonstrukciji. Površina na koju se postavlja ugostiteljski objekat sa kuhinjom, uključujući i prostor namijenjen ugostiteljskoj terasi se ne može fizički mijenjati.

Ugostiteljska terasa je planirana uz ugostiteljski objekat, kao otvorena, čije se vertikalne strane ne zatvaraju ni na koji način. Terasa se, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, postavlja na postojeću kamenu podlogu visine 10 cm. Elementi terase dimenzijama, težinom, međusobnim vezama i postavljanjem, omogućavaju brzu montažu/demontažu, ne oštećuju podlogu na koju se postavljaju i omogućavaju nesmetano kretanje korisnika kupališta. Opremu ugostiteljske terase čine stolovi, klupe i pergola. Pergola se sastoji od drvene građe, u svemu prema grafičkim priložima. Predviđeno je prekrivanje pergole puzavicama na način kako je to prikazano grafičkim priložima tehničke dokumentacije, kako bi se dobilo kvalitetno zasjenjavanje terase. Pergola ne može imati istaknute reklamne sadržaje. Mobilijar terase je lagan, ujednačen, jednostavnih linija.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je dopunjeno idejno rješenje privremenog ugostiteljskog objekta sa terasom na lokaciji 2.4 - kupalište 2D, KP 542 i 553 KO Prijedor I, 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.

Napomena: Nakon izrade dokumentacije tražene UTU-ima potrebno je JPMD dostaviti idejno rješenje (na CD-u u zaštićenoj verziji), original ili ovjerenu kopiju Saglasnosti glavnog državnog arhitekta, Dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području izdatu od strane Agencije za zaštitu prirode i životne sredine i Saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

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: 2025.09.10
11:14:33 +02'00'