



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: 05-332/25-7850/2

Podgorica, 20.06.2025. godine

„MEDUSA COMPANY“ DOO

BUDVA

Ul. Sv. Petke B 1/10

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: 2025.06.20
13:41:30 +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: 05-332/25-7850/2

Podgorica, 20.06.2025. 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 „MEDUSA COMPANY“ DOO Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno demontažni privremeni objekat- terasa ugostiteljskog objekta na lokaciji 4.33, kat.parcele br. 2865/2 i 2865/1 KO Budva, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev „MEDUSA COMPANY“ DOO Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno demontažni privremeni objekat- terasa ugostiteljskog objekta na lokaciji 4.33, kat.parcele br. 2865/2 i 2865/1 KO Budva, Opština Budva projektovano od strane „Plan M1“ Doo Budva, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7850/1 od 13.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „MEDUSA COMPANY“ DOO Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno demontažni privremeni objekat- terasa ugostiteljskog objekta na lokaciji 4.33, kat.parcele br. 2865/2 i 2865/1 KO Budva, Opština Budva projektovano od strane „Plan M1“ 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.0207-896/2-Up izdati dana 29.04.2025.godine 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 – terase ugostiteljskog objekta** predviđen je na lokaciji 4.33, na katastarskoj parceli broj 2865/2 i 2865/1 KO 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 predviđena terasa T1 maksimalne površine 280 m² i krovna terasa T2 maksimalne površine 150 m². U uslovima je dat opis za ugostiteljske terase T1 i T2:

Otvorena terasa na postojećoj podlozi, natkrivena čeličnom konstrukcijom i platnom bijele ili bež boje. Zabranjeno je zastakljivanje terase i zatvaranje bočnih strana kao i prodaja brze hrane prema šetalištu i postavljanje pulta za roštilj u okviru terase. U okviru ugostiteljskog objekta ili terase može se odobriti postavljanje rashladne vitrine za prodaju sladoleda. Za krovnu terasu T2 neophodno uraditi statički proračun objekta kao sastavni dio tehničke dokumentacije. Neophodno pribaviti konzervatorske uslove od UZKD.

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

- Način postavljanja ove vrste privremenih objekata je montiranje na licu mjesta od već napravljenih elemenata konstrukcije. Na isti način se vrši i demontaža.
- 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).

- Ograđivanje ugostiteljskih terasa na kupalištima može biti do visine 110cm i ne smije biti fiksirano za podlogu. Za ograđivanje se mogu koristiti vaze, žardinjere ili lako prenosivi stubići, ukrasni lanci i ukrasni konopi. Prilikom postavljanja ograde ugostiteljske terase na kupalištima, mora se obezbijediti nesmetan pristup do plaže kao i pristup do drugih objekata širine min. 1,5m.
- 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 dostavljeno ldejno rješenje, konstatuje se sljedeće:

Na predmetnoj lokaciji projektovan je montažno-demontažni privremeni objekat – terase ugostiteljskog objekta, ukupne bruto površine:

- terasa T1: **279,42 m²**,
- krovna terasa T2: **149,91 m²**.

Terasa T1 postavljena je na postojećoj uređenoj podlozi, dok se terasa T2 nalazi iznad postojećeg ugostiteljskog objekta. Natkrivanje obje terase riješeno je putem samostojećih tendi – laganih konstrukcija sa platnom u bež boji, koje služe kao zaštita od sunca. Tende su oblikovno nenametljive i materijalizacijski usklađene s ambijentalnim vrijednostima prostora.

Ugostiteljski mobilijar čine stolovi i stolice izrađeni od prirodnih materijala, jednostavnih formi, obojeni u bijeloj i bež boji, čime se ostvaruje dodatna vizuelna harmonija sa okruženjem.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je demontažni privremeni objekat- terasa ugostiteljskog objekta na lokaciji 4.33, kat.parcele br. 2865/2 i 2865/1 KO Budva, Opština Budva projektovano od strane "Plan M1" 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: 2025.06.20
13:42:18 +02'00'