



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: 05-332/25-6685/3
Podgorica, 27.06.2025. godine

BEACH DOO

PODGORICA
Bulevar Ivana Crnojevića br.117

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: 2025.06.27
12:48:04 +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: 05-332/25-6685/3
Podgorica, 27.06.2025. 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 "BEACH" DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje nepokretnog privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, na lokaciji 14.4, kat.parcela br. 1891 KO Sveti Stefan, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev "BEACH" DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje nepokretnog privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, na lokaciji 14.4, kat.parcela br. 1891 KO Sveti Stefan, Opština Budva, projektovano od strane "STUDIO 4B" DOO Podgorica, 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 05-332/25-6685/2 od 25.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "BEACH" DOO, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje nepokretnog privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, na lokaciji 14.4, kat.parcela br. 1891 KO Sveti Stefan, Opština Budva, projektovano od strane "STUDIO 4B" DOO Podgorica.

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.0210-523/18-Up izdati dana 25.04.2025. 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:

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 označenoj brojem 14.4, na kat.parceli br. 1891 KO Sveti Stefan, Opština Budva predviđeno je postavljanje **nepokretnog privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom**. Maksimalna dozvoljena površina objekta iznosi 103,00m², dok je maksimalna dozvoljena površina terase 290,00m².

U uslovima je dat nepokretnog ugostiteljskog objekta sa terasom:

- Objekat sa terasom, kabine, tusevi i ostava za mobilijar. Postavlja se na podlozi od kamenih ploča, kaskando uklopljeni u teren.

Prema navedenom Programu, za predmetni objekat važe i sljedeći uslovi:

- 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).
- Suncobrani kao oprema ugostiteljske terase ne smiju biti agresivni oblikom, veličinom i bojom i moraju biti uniformni. Prihvatljivi su suncobrani prekriveni isključivo akrilnim impregniranim platnom i sklopivim mehanizmom. Nisu prihvatljivi zastori od PVC materijala za suncobrane ili za druge vrste natkrivanja. Boja platna (zastora) treba da bude diskretna. Poželjna je bijela i bež boja dok se u izuzetnim slučajevima kada se to potvrđuje analizom okolnog ambijenta mogu koristiti i neke druge boje (teget, bordo, tamnija zelena..), ali nikako jarke i agresivne boje.
- Oprema ugostiteljskih terasa (mobilijar) treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv.

Uvidom u dopunjeno Idejno rješenje utvrđeno je da se na predmetnoj lokaciji projektovan **nepokretni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom**, spratnosti P. Ostvarena bruto površine objekta iznosi **98,97m²**, dok bruto površina terase

iznosi **289,02m²**. Ukupna bruto površina objekta sa ugostiteljskom terasom iznosi 373,59m².

Materijalizacija fasadnih zidova je predviđena od fasadnog premaza u bijeloj boji – RAL 9016. Fasadni zid kod ulaza u šank je predviđen od aquapanela sa spoljašnje strane zbog spoljašnjih uticaja.

Krov je projektovan kao ravan, neprohodan.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je nepokretni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom, na lokaciji 14.4, kat.parcela br. 1891 KO Sveti Stefan, Opština Budva, projektovano od strane "STUDIO 4B" DOO Podgorica, 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: 2025.06.27
12:49:03 +02'00'