



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: 05-332/25-7799/3

Podgorica, 01.08.2025. godine

„SPENCER & HILL TEAM“ DOO

BUDVA

Hotel Mediteran, Bečići

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 proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-7799/3

Podgorica, 01.08.2025. 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 „**SPENCER & HILL TEAM**“ Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje montažno demontažno privremenog objekta-ugostiteljski objekta sa terasom na lokaciji br.8.12, kupalište 12D, kat.parcela br.1451/2 i 1448/1 KO Bečići, Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev podnosioca „**SPENCER & HILL TEAM**“ Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje montažno demontažno privremenog objekta-ugostiteljski objekta sa terasom na lokaciji br.8.12, kupalište 12D, kat.parcela br.1451/2 i 1448/1 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane „NG Design“ Doo Bar, 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 05-332/25-7799/1 od 17.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „**SPENCER & HILL TEAM**“ Doo iz Budve, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje montažno demontažno privremenog objekta-ugostiteljski objekta sa terasom na lokaciji br.8.12, kupalište 12D, kat.parcela br.1451/2 i 1448/1 KO Bečići, Opština 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.0206-1669/5-Up izdati dana 16.04.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore kao i Ugovor o korišćenju morskog dobra 0206-1669/3 od 14.04.2025.godine.

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, iz februara 2025. godine, na lokaciji označenoj brojem 8.12, kp 1451/2 i 1448/1 KO Bečići, predviđeno je postavljanje montažno demontažnog privremenog ugostiteljskog objekta sa terasom. Maksimalna dozvoljena površina objekta je 230,00m², dok je maksimalna dozvoljena površina terase 270,00m².

Programom je definisan opis privremenog objekta: montažno demontažni objekat, konstrukcija drveni stubovi, drvena pergola; pokrivač terase – drvena, konstrukcija natkrivena platnom, trskom ili sličnim lakim materijalima.

Dalje, uslovima za postavljanje privremenog montažno demontažnog objekta – ugostiteljskog objekta sa terasom je definisano sljedeće:

- u slučaju gdje je postojeći ugostiteljski objekat izgrađen kao nepokretni privremeni objekat isti se zadržava kao takav, u gabaritima propisanim Programom;
- terasa se organizuje na postojećoj gotovoj podlozi, a u slučaju da postojeća podloga nije odgovarajuća, može se postaviti montažno-demontažna podloga (deking ili slično);
- elementi terase treba da dimenzijama, težinom, međusobnim 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 i ako je Programom tako definisano za konkretnu lokaciju);
- 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 je na predmetnoj lokaciji predviđeno postavljanje montažno demontažnog privremenog ugostiteljskog objekta sa terasom. Ukupna površina objekta je 195,22m², dok površina terase iznosi 270,00m². Fasadu objekta čini staklena stijena od al profila sa ispunom od termoizolacionog stakla. Na ugostiteljskoj terasi je predviđeno postavljanje ograde, u skladu sa propisanim smjernicama. Projektom nije predviđeno natkrivanje terase.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je privremeni montažno-demontažni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom, na lokaciji označenoj brojem 8.12, kp 1451/2 i 1448/1 KO Bečići, Opština Budva, projektovano od strane "NG DESIGN" DOO Bar, 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: Neophodno je pribavljanje saglasnosti/odobrenja za postavljanje od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva i Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Takođe, neophodno je pribaviti dozvolu za obavljanje radnji i aktivnosti u zaštićenom području od Agencije za zaštitu životne sredine.

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

