



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-11016/2

Подгорица, 01.09.2026. године

„SPENCER & HILL TEAM“ DOO

БУДВА

Ул. Медитеранска бр.23

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-11016/2

Подгорица, 01.09.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 став 1 тачка 2, 25 и 72 став 5 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „**Spencer& Hill Team**“ ДОО из Будве, за давање сагласности на идејно рјешење монтажно демонтажног привременог објекта– киоск (продаја тикета за спортско рекреативне активности на води) на локацији означеној бројем 8.5, кат.парцела бр.1448/1 КО Бечићи у Општини Будва, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Усваја се захтјев подносиоца „**Spencer& Hill Team**“ ДОО из Будве, за давање сагласности на идејно рјешење монтажно демонтажног привременог објекта– киоск (продаја тикета за спортско рекреативне активности на води) на локацији означеној бројем 8.5, кат.парцела бр.1448/1 КО Бечићи у Општини Будва, пројектовано од стране “NG Design” ДОО Бар, сходно Измјенама и допунама Програма привремених објеката у зони морског добра за период од 2024 године -2028 године.

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-11016/1 од 31.07.2026.године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се **Spencer& Hill Team**“ ДОО из Будве, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење монтажно демонтажног привременог објекта– киоск (продаја тикета за спортско рекреативне активности на води) на локацији означеној бројем 8.5, кат.парцела бр.1448/1 КО Бечићи у Општини Будва, пројектовано од стране “NG Design” ДОО Бар

Чланом 22 став 1 тачка 2 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта); 2) идејно рјешење пројекта привременог објекта у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 5 овог закона.

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту

техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 72 став 5 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26), прописано је да изузетно од става 3 овог члана, за подручја морског добра, односно националног парка, програм привремених објеката доноси правно лице које управља морским добром односно националним парком, уз сагласност Министарства, органа државне управе надлежног за туризам, органа управе надлежних за заштиту културних добара и заштиту животне средине у односу на заштићена подручја, као и органа управе надлежног за саобраћај у односу на привремене објекте уз државни пут и органа локалне управе надлежног за саобраћај у односу на привремене објекте уз општински пут и по претходно прибављеном мишљењу јединице локалне самоуправе за чију територију се доноси програм привремених објеката.

Уз идејно рјешење подносилац захтјева је доставио Урбанистичко техничке услове бр.0206-1669/6-Уп издате дана 16.04.2025.године од стране Јавног предузећа за управљање морским добром Црне Горе, Уговор о коришћењу морског добра број 0206-1669/3 од 14.04.2025.године.

Директорат Главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Сходно Измјенама и допунама Програма привремених објеката у зони морског добра за Општину Будва за период 2024-2028.године, на локацији означеној бројем 8.5 на катастарској парцели број 1448/1, КО Бечићи, предвиђено је постављање монтажно-демонтакног објекта односно Киоска за продају тикета за спортско-рекреативне активности на води максималне површине $P=20m^2$. Киоск је планиран као монтажно-демонтакни на дашчаној подлози.

Условима за постављање привременог монтажно-демонтакног објекта односно Киоска дефинисано је:

- Према начину на који се причвршћен за тло, киоск може бити само монтажно-демонтакни објекат;
- Површина киоска за продају штампе и дувана у морском добру не може прелазити $9m^2$, а за потребе осталих врста трговине и услуга не може прелазити $30m^2$;
- Киоск може бити правоугаоног или неправилног облика;
- Киоск треба да је постављен у нивоу земљишта, а у случају када се налази испод или изнад тог нивоа, мора имати безбједан приступ за купце и обезбијеђене услове за манипулацију робом;
- Уколико се киоск поставља на земљаној подлози, простор испред киоска мора бити попљочан тврдим материјалом (камене плоче, цигла, декинг и сл) најмање у дужини која одговара дужини киоска;
- Није дозвољено постављање киоска на саму ивицу тротоара, већ је потребно оставити простор од минимум 1,5 м за муштерије;
- Сви нови киосци предвиђени овим Програмом морају бити префабриковани објекти;
- Препорука Програма је да на нивоу општине буду са сличне конструкције, димензија и обликовних елемената, док су варијације могуће у оквиру пожељног спектра материјала и боја;
- Конструкција киоска може да буде од челика поцинчаног и пластифицираног у боји, од иноха или од елоксираног или пластифицираног алуминијума;
- Структура фасадних облога може бити од поцинчаних бојених лимова, полиуретанских панела или фасадних ламината;
- Боја киоска у зони морског добра може бити бијела, антрацит, тамно зелена (боја приморског растиња) инох, црвена, свјетло сива;
- Киоск својим изгледом, обликовањем и бојом мора бити усклађен са простором у којем се поставља;

- На киоск је дозвољено поставити рекламни назив и рекламни лого;
- На предњој страни киоска, изнад продајног пулта може се поставити склопива или фиксна конзолна тенда, макс. ширине 1 м од ивице киоска и мин. висине 2 м рачунајући од коте тротоара. Боја платна (застора) тенде треба да буде дискретна;
- Услуга у киоску се, по правилу, пружа преко пулта. Опрему киоска обавезно чини корпа за отпатке постављена непосредно уз киоск или иза киоска;
- У морском добру није дозвољено постављање сунцобрана, продајних паноа и сл. као опреме киоска;
- Услуживање на угоститељској тераси не може се вршити из киоска;
- Киоск мора бити освијетљен дневном свјетлошћу довољне видљивости. Електрично освијетљење мора бити такве јачине да одговара стандардима радних просторија;
- Постојећи типски киосци као и они изведени као непокретни привремени објекти морају свој изглед ускладити према смјерницама овог Програма.

Увидом у предметно Идејно рјешење утврђено је да је на локацији означеној бројем 8.5 на катастарској парцели број 1448/1, КО Бечићи, предвиђено постављање монтажно-демонтажног објекта односно Киоска за продају тикета за спортско-рекреативне активности на води површине $P=18.00m^2$. Објекат је лако демонтажни, без трајног везивања за подлогу. Коришћени су модуларни монтажни елементи израђени од лаких материјала погодних за брзо постављање и уклањање. Конструкција се састоји од: Алуминијског оквира са надстрешницом од водоотпорног материјала у неутралној сивој боји; Бочних облога које омогућавају флексибилно затварање објекта у складу са временским условима и у циљу очувања визуелне дискретности и заштите опреме. Објекат је постављен на модуларну монтажну демонтажну подлогу која не нарушава природну конфигурацију терена. Могуће је уклањање објекта без физичких оштећења подлоге. Поред објекта се налази мобилна канта за отпатке, чиме се обезбјеђује контролисано и организовано одлагање отпада. Објекат је адекватних димензија и својим обликовањем и колористиком уклапа се у природни пејзаж и укупни визуелни идентитет предметног простора. Облик објекта је правоугаон, са ненаметљивим дизајном и без додатних елемената попут тераса, паноа, тенди или других проширења. Опрему киоска чине два радна пулта са интегрисаним затвореним полицама у доњој зони, намијењеним за дискретно складиштење, као и одговарајуће радне столице за запослене. Заштита од сунца предвиђена је у виду обле тенде изнад објекта адекватне појавности.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да је идејно рјешење монтажно демонтажног привременог објекта— киоск (продаја тикета за спортско рекреативне активности на води) на локацији означеној бројем 8.5, кат.парцела бр.1448/1 КО Бечићи у Општини Будва, пројектовано од стране "NG Design" ДОО Бар, у складу са урбанистичко техничким условима, издатих на основу смјерница из Измјена и допуна Програма привремених објеката у зони морског добра за период од 2024 године - 2028 године, те је захтјев ријешено као у диспозитиву.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе, у року од 20 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

