

CRNA GORA

Opština Budva

Glavni gradski arhitekta

Broj: UPI-22-333/25-103/4

Budva, 05.12.2025. godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva, postupajući po zahtjevu broj: UPI-22-333/25-103/1 od 04.08.2025.godine, **KONZORCIJUM "ORIZZONTE" d.o.o. i "ARK INVESTMENT" d.o.o.** Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture projekta arhitekture montažno-demontažnog privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasama, bazenima, sportsko rekreativnim aktivnostima i zabavnim parkom za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre za lokaciju 5.11 na kp 2897/1 KO Budva u okviru Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028 izrađenim od strane „LD STUDIO“ DOO Budva, na osnovu člana 22 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore", br. 19/25, 92/25), te na osnovu člana 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl. List Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi sledeće:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev **KONZORCIJUM "ORIZZONTE" d.o.o. i "ARK INVESTMENT" d.o.o.** Budva, broj UPI-22-333/25-103/1 od 04.08.2025.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture projekta arhitekture montažno-demontažnog privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasama, bazenima, sportsko rekreativnim aktivnostima i zabavnim parkom za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre za lokaciju 5.11 na kp 2897/1 KO Budva u okviru Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028 izrađenim od strane „LD STUDIO“ DOO Budva.

Obrazloženje

Aktom br. UPI-22-333/25-103/1 od 04.08.2025.godine **KONZORCIJUM "ORIZZONTE" d.o.o. i "ARK INVESTMENT" d.o.o.** Budva obratilo se zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture projekta arhitekture montažno-demontažnog privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasama, bazenima, sportsko rekreativnim aktivnostima i zabavnim parkom za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre za lokaciju 5.11 na kp 2897/1 KO Budva u okviru Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028 izrađenim od strane „LD STUDIO“ DOO Budva.

Dana 23.09.2025.godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-333/25-103/3 od 23.09.2025.godine Podnosiocu dostavio Poziv za dopunu zahtjeva, koji je Podnosilac primio dana 25.09.2025.godine dostavnicom koja se nalazi u spisima predmeta, a kojim se obavještava: "Zahtjev podnosioca se u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), smatra nepotpunim, te je potrebno sledeće: Članom 3 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", br. 19/25) definisano je između ostalog da idejno rješenje sadrži sve podatke koji su neophodni za sagledavanje resursnih i prostornih mogućnosti i ograničenja izgradnje objekta; te usvajanje makrolokacije i prostorne dispozicije objekta. Članom 12 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl.list CG", br. 19/25) tehnički opis treba da sadrži opis lokacije objekta. Članom 15 istog Pravilnika je definisano da grafička dokumentacija idejnog rješenja sadrži geodetsku podlogu i situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji i između ostalog i prikazom postojećih objekata. Članom 11 ZUP-a definisano je da u upravnom postupku se moraju pravilno i potpuno utvrditi sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za zakonito i pravilno odlučivanje u upravnoj stvari.

U okviru idejnog rješenja potrebno je dostaviti ažuriranu geodetsku podlogu ne stariju od 6 mjeseci, izrađenu i ovjerenu od strane ovlašćene licencirane geodetske firme. Ukoliko na terenu postoje izgrađeni objekti u tehničkom opisu u opisu lokacije je potrebno obrazložiti budući tretman postojećih objekata. Ukoliko objekat postoji na terenu u tehničkom opisu jasno naznačiti da li se postojeći objekat uklanja ili zadržava. Ukoliko se zadržava, potrebno je uz idejno rješenje dostaviti Elaborat etažne razrade postojećeg objekta izrađen i ovjeren od strane ovlašćene geodetske organizacije, u idejnom rješenju prikazati elemente koji se zadržavaju/uklanjaju, fotodokumentaciju postojećeg objekta i Izjavu odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima. Ukoliko se objekat uklanja, potrebno je takav tretman postojećeg objekta jasno naznačiti u tehničkom opisu, sve u skladu sa članom 9 stav 4 navedenog Pravilnika.

- U članu 9 Ugovora o korišćenju morskog dobra br. 0206-1667/36 od 13.08.2025.godine definisano je da je obaveza korisnika da izradi tehničku dokumentaciju saglasno izdatim UTU koje izdaje Javno preduzeće i tehničkim uslovima za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove. Članom 10 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG", br. 19/25) propisano je da sadržaj idejnog rješenja čine i uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu. U Opštem dijelu Programa je navedeno: "Tehnička rješenja za privremene objekte koji imaju otpadne vode, a planirani su na lokacijama na kojima nije izgrađen javni kanalizacioni sistem i u zaštićenim područjima ili u neposrednoj blizini istog ili su te lokacije hidrološki direktno povezane sa morem i zonama sa zakonom zaštićenom vrstom *Posedonia oceanica*, su: - bioprečišćivač (uređaj za prečišćavanje otpadnih voda sa dijelom za njihovo biološko prečišćavanje) u kapacitetu koji odgovara predviđenom broju korisnika, za ugostiteljske objekte ne manje od 20 ES (TIP 1) - vodonepropusna sabirna jama izgrađena od PP ili PE koja je 100% vodonepropusna i/ili (TIP 2) - mobilni sanitarni blok (TIP 3)". U UTU je navedeno: "Neophodna izrada tehničkog rješenja za rješavanje otpadnih voda (Tip 1, Tip 2 ili Tip 3) u skladu sa Poglavljem 8 Programa."

Potrebno je priložiti tehničke uslove za priključenje na infrastrukturu pribavljenim od organa za tehničke uslove i u skladu sa istim položaj priključaka prikazati u idejnom rješenju.

- U UTU je opisan objekat na sledeći način: "Sadržaji su grupisani u dvije prostorne cjeline. U prvoj prostornoj cjelini smješteni su sanitarni prostori restorana i plažnog bara, prostori za presvlačenje i ostava. U drugoj cjelini, koja se nalazi na istočnoj strani, nalazi se kuhinja sa servisnim i pratećim sadržajima. Ova dva volumena međusobno su spojena terasom restorana koja je djelimično natkrvena i koja prethodno navedene korpuse objedinjuje u cjelovitu formu. Navedeni sadržaji locirani su na koti uzdignutoj u odnosu na šetalište 1.50m i prilazi im se putem rampe paralelne sa šetalištem. Objekat je lociran tako da maksimalno uvažava sva stable na parceli a drvored magnolija na šetalištu i više pinusa uz obalnu šetnicu integralni su dio novog rješenja. Restoran je kapaciteta 36 stolova.

Ispred objekta nalaze se platforma za odmor i sunčanje sa plažnim mobilijarom blago denivelisane u odnosu na kotu restorana i bara, sve do kote +1.00 (u odnosu na plato) gdje je lociran bazen dimenzija 26.40x6.00m. Uz bazen nalaze se 42 kreveta za sunčanje, bar koji servisira bazen i plažu. Neposredno uz šetalište i na istoj koti locirana je terasa sa 22 stola koja predstavlja dopunu ponude za okolni slobodan prostor i plažu. Neposredno uz bazen, na sredini njegove dužine, nalazi se bazenski bar (6x3m) kojem se može prići i sa šetališta i na čijem se krovu nalazi platform za puštanje muzike ili platno za projekcije.

Konstrukcija objekta je metalna sa armirano betonskim temeljima samcima i sa metalnom krovnom konstrukcijom. Bazensko korito je od armiranog betona adekvatno izolovano i obloženo keramičkim pločicama. Metalna konstrukcija objekta obložena je drvenom ispunom od osb ploča, potom stiroporom i sitnoznim bavalitom. Podna obloga restorana je od betona ili alternativno od kamenih ploča. Spušteni plafon restorana je od drvenog dekinga a u kuhinji, wc i servisnim prostorima od voodootpornog gipsa. Objektom dominira bijela boja a podna obloga platform za sunčanje je polimer deking, ili alternativno deking od tikovine. Svuda po obodu lokacije planirani su zasadi u širini 1.2m i visini 2.0m. U zimskom periodu može se odobriti zatvaranje dijela terase lakom montažno demontažnom konstrukcijom od PVC materijala (ili drveta) i stakla.

Prilazno betonsko stepenište kao i betonska staza između gornjeg i donjeg šetališta u površini od cca 200m² popločava se kamenim pločama. Zabavni park za djecu bez ograđivanja. U okviru ugostiteljskog objekta može se odobriti postavljanje rashladne vitrine za prodaju sladoleda."

Armirano-betonski bazen opisanog objekta ne može biti predmet idejnog rješenja privremenog objekta. AB bazen je tip 3 pomoćnog objekta za koji treba pribaviti dozvolu u svemu prema Odluci o o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Budva. Posebno se napominje da je maksimalna površina pomoćnog objekta tipa bazen 30 m². Idejnim rješenjem je projektovan AB bazen površine 158 m².

- U opisu objekta je navedeno: "Objekat je lociran tako da maksimalno uvažava sva stable na parceli a drvored magnolija na šetalištu i više pinusa uz obalnu šetnicu integralni su dio novog rješenja." Dostaviti ovjerenu geodetsku podlogu koja pored eventualnog postojećeg objekta sadrži i lokacije navedenih stabala.

- U idejnom rješenju u legendi uz osnovu na listu 5 je prikazana površina terasa $452,34 \text{ m}^2 + 164,13 \text{ m}^2 + 65,31 \text{ m}^2$. Maksimalno dozvoljena površina ugostiteljske terase prema UTU je 231 m^2 . Idejno rješenje je potrebno uskladiti sa UTU.
- U idejnom rješenju je prikazan otvoreni šank (br. 26) koji nije dozvoljen UTU. Idejno rješenje je potrebno uskladiti sa UTU.
- Objektu se pristupa rampom nagiba 15% što nije u skladu sa Pravilnikom o blizim uslovima i načinu prilagodjavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Korigovati idejno rješenje na način da objekat bude dostupan osobama sa invaliditetom, što je obavezan uslov shodno navedenom Pravilniku.
- Objekat je spratnosti S+P. U suterenskoj etaži koja je visine cca 220 cm je smještena ostava. U idejnom rješenju nije navedena spratnost objekta ni usklađenost iste sa UTU. Privremeni objekti su prizemni. Potrebno je korigovati idejno rješenje.
- **Napomena:** U Tehničkom opisu je navedeno "Podna obloga restoranske terase je od betona, dok je pod terase uz šetalište obložen kamenom debljine 3 cm". Opis objekta ne ispunjava uslove Pravilnika o blizim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme ("Montažno-demontažni privremeni objekat se postavlja pa odgovarajuću postojeću površinu ili izravnatu površinu i na namjenski urađenu betonsku ploču u gabaritima objekta, koja je iznad terena maksimalno 10 cm."), te uslova opšteg dijela Programa "Podna platforma ne može biti visine veće od 10 cm". Dozvoljeni sadržaj i kota objekta su definisani urbanističko-tehničkim uslovima u opisu objekta 5.11 Programa koji su suprotni sa gore navedenim uslovima. Glavni gradski arhitekata može tražiti dodatno obrazloženje po navedenom pitanju od strane nadležnog Ministarstva, shodno članu 11 ZUP-a. U cilju daljeg postupanja po Vašem zahtjevu, potrebno je traženu dokumentaciju dostaviti i izvršiti sugerisane izmjene, te dostaviti ovom organu u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno Vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta.."

Član 60 Zakona o upravnom postupku u stavu 1 i 3 navodi da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu ne može postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od tri dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini. Ako stranka ne otkloni nedostatke u određenom roku, ovlašćeno službeno lice će, u roku od sedam dana od dana isteka ostavljenog roka, rješenjem odbiti podnesak. Član 105 Zakona o upravnom postupku propisuje: "Stranka je dužna da iznese tačno, istinito i određeno činjenično stanje na kojem temelji svoj zahtjev, da za svoje navode predloži dokaze i po mogućnosti ih podnese, osim ako se radi o zakonskim pretpostavkama i opštepoznatim činjenicama ili se o podacima koji predstavljaju dokaze vode službene evidencije. Ako stranka ne postupi na način iz stava 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će odrediti da to učini u primjerenom roku. Ako stranka, na čiji zahtjev je pokrenut upravni postupak, u roku iz stava 4 ovog člana ne predloži, odnosno ne podnese dokaze u skladu sa stavom 3 ovog člana, ovlašćeno službeno lice će taj zahtjev rješenjem odbiti. Član 113 stav 3 Zakona o upravnom postupku propisuje da: "Rješenje može biti donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka: kad je to propisano zakonom." Članom 116 Zakona o upravnom postupku propisano je da kada je zahtjev pokrenut na zahtjev stranke javnopravni organ može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Podnosilac zahtjeva je uredno primio Poziv za dopunu zahtjeva dana 25.09.2025.godine, što se potvrđuje dostavnicom koja se nalazi u spisima predmeta, ali isti nije dostavio Izjašnjenje u ostavljenom roku, pa je u skladu sa članom 60, 105, 113, 116 Zakona o upravnom postupku (46/14, 20/15, 40/16, 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od prijema. Žalba se dostavlja preko službe Glavnog gradskog arhitekta, a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Glavni gradski arhitekta

Jelena Lazić, M. Arch.

Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

-U dosije

-Arhivi

