



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon +382 33 699-043, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/25-120/7
Budva, 04.12.2025.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 92/25) kao i na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17), rješavajući po zahtjevu "BUKA COMPANY" d.o.o Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, izrađenog od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Angelika Gjorgon, dana 12.11.2025. godine u 10:33:13 + 01'00' za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, lokacija 9.2, na k.p. 474/2 KO Bečići, iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028, broj: 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.godine, donosi:

RJEŠENJE

Daje se saglasnost "BUKA COMPANY" d.o.o Budva, na dopunu idejnog rješenja projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, izrađenog od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Angelika Gjorgon, dana 12.11.2025. godine u 10:33:13 + 01'00' za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, lokacija 9.2, na k.p. 474/2 KO Bečići, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028, broj: 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.godine, ukupne korisne bruto razvijene građevinske površine: 290,76 m² (objekat i ugostiteljska terasa) - Programom zadato: 319,00 m² (objekat i ugostiteljska terasa), spratnosti: P (Programom zadato: P). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatom načinu postavljanja, shodno projektovanoj namjeni.

Obavezuje se investitor da ukloni postojeću reklamnu površinu sa objekta i da dostavi Službenu zabilješku kontrole stanja prostora na predmetnoj lokaciji od strane JP "Morsko dobro" Službi glavnog gradskog arhitekta, da su postojeće reklamne površine na predmetnoj lokaciji uklonjene, u skladu sa članom 11 Zakona o upravnom postupku. Nakon dostave zadate dokumentacije, ukoliko bude potrebno Služba glavnog gradskog arhitekta će izlaskom na teren izvršiti uviđaj i sačiniti službenu zabilješku koja čini sastavni dio ovog rješenja. Ukoliko investitor ne dostavi navedenu dokumentaciju ovo rješenje mora biti poništeno na osnovu člana 139, 140, 141 Zakona o upravnom postupku (" Službeni list CG" br. 46/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Obrazloženje

Aktom broj: UPI-22-332/25-120/1 od 29.08.2025.godine, "BUKA COMPANY" d.o.o Budva (u daljem tekstu "Podnosilac zahtjeva") obratio se glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, izrađenog od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, lokacija 9.2, na k.p. 474/2 KO Bečići, iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028, broj: 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.godine.

Odredbom člana 22 stav 2, tačka 2, Zakona o izmjenama i dopunama Zakona izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 92/25) propisano je da *glavni državni arhitekta daje saglasnost na:*

1) 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 3 ovog zakona.

a stavom 3 propisuje da *Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.*

Članom 8, 9 i 10 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 92/25) definisan je pojam i sadržaj tehničke dokumentacije i idejnog rješenja.

Imenovani je dostavio Opštini Budva – Službi glavnog gradskog arhitekta, dopunu idejnog rješenja projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u okviru kojeg se nalazi sledeća dokumentacija:

- Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima;
- Situacija terena ovjerena od strane ovlašćene geodetske licencirane organizacije;
- Urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, broj: 0207-2036/5-Up, izdate dana 14.04.2025.godine od strane JPMD;
- Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva br.: 01-5354/2 od 24.10.2025.godine;

Glavni gradski arhitekta Opštine Budva razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, broj UPI-22-332/25-120/6 od 12.11.2025.godine, izrađenog od strane "Plan M1" d.o.o. Budva, za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, lokacija 9.2, na k.p. 474/2 KO Bečići, iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028, broj: 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.godine, konstatuje se sljedeće:

- Idejnim rješenjem predviđeno je zadržavanje postojećeg privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, lokacija 9.2, na k.p. 474/2 KO Bečići, iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028 kojem je u pogledu usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima projektovano sledeće: ukupna korisna bruto razvijena građevinska površina: 290,76 m² (objekat i ugostiteljska terasa) - Programom zadato: 319,00 m² (objekat i ugostiteljska terasa), spratnosti: P (Programom zadato: P). Objekat se postavlja na postojeću podlogu. Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatom načinu postavljanja, shodno projektovanoj namjeni.
- U Tehničkom opisu predate dopune idejnog rješenja, kao i Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028, je navedeno sledeće: *"Privremeni ugostiteljski objekti mogu biti montažno-demontažni ili nepokretni, u zavisnosti od gabarita objekta i specifičnih uslova terena i konkretne lokacije. U slučaju gdje je postojeći ugostiteljski objekat, izgrađen kao nepokretni privremeni objekat isti se zadržava kao takav, u gabaritim propisanim Programom".*

Shodno navedenom, kako gabariti nisu definisani po namjeni, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje ne prelaze ukupnu korisnu razvijenu bruto građevinsku površinu, konstatuje se da je objekat usaglašen sa zadatim urbanističkim parametrima (bruto razvijena građevinska površina, spratnost, način postavljanja).

Urbanističko-tehničkim uslovima, u pogledu smjernica za oblikovanje i materijalizaciju objekta propisano je sljedeće: *"Objekat zidan sa ravnim krovom, terasa: montažno demontažna metalna konstrukcija na postojećoj betonskoj podlozi natkrivena tendom bijele boje."*

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: *"Ugostiteljski objekat sa terasom se nalazi uz šetalište u Bečićima sa pogledom na more. Objekat je spratnosti P sa ravnim krovom. Terasa je zastakljena klizno preklapajućim sistemom što u ljetnjem periodu omogućava potpuno otvaranje."*

Članom 19 Odluke o komunalnom redu ("Sl.list CG – opštinski propisi", br. 21/23) definisan je postupak i način postavljanja reklamnih površina na fasadama objekata. Reklamna površina nije dozvoljena na osnovu propisane procedure, te se ista mora ukloniti. Kontrolu stanja u prostoru u zoni morskog dobra vrši Javno preduzeće za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, s tim da se obavezuje investitor da ukloni reklamne površine sa predmetnog objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "BUKA COMPANY" d.o.o Budva, na dopunjeno idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, izrađenog od strane strane "Plan M1" d.o.o. Budva, za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, lokacija 9.2, na k.p. 474/2 KO Bečići, iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028, broj: 04-332/25-86/36 od 12.02.2025.godine u smislu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja, materijalizacije i zadatim urbanističkim parametrima.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 8 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko 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:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi