



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](mailto:arhitekta@budva.me)

Broj: UPI-22-333/25-130/4  
Budva, 05.12.2025.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 "RIVA DONA" d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, izrađenog od strane "ARH DESING" d.o.o. Beograd, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Đorđević Dejan, dana 07.11.2025.godine u 08:41:44 + 01'00' za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, lokacija 4.24, na k.p. 2870/1, 3057/2 i 3055 KO Budva, 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** "RIVA DONA" d.o.o. Podgorica, na dopunu idejnog rješenja projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, izrađenog od strane "ARH DESING" d.o.o. Beograd, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Đorđević Dejan, dana 07.11.2025.godine u 08:41:44 + 01'00' za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, lokacija 4.24, na k.p. 2870/1, 3057/2 i 3055 KO Budva, 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: 584,00 m<sup>2</sup> (objekat i ugostiteljska terasa) - Programom zadato: 584,00 m<sup>2</sup> (objekat i ugostiteljska terasa), spratnosti: P (Programom zadato: P). Objekat ima ispoštovan odnos prema zadatom načinu postavljanja, shodno projektovanoj namjeni.

**Obavezuje se investitor** da izvrši uklanjanje dijelova objekta i izvrši rekonstrukciju objekta prema planu intervencija koji je definisan u Tehničkom opisu i prikazan u grafičkim prilogima predate dopune idejnog rješenja i da dostavi Službenu zabilješku od strane JP "Morsko dobro" Službi glavnog gradskog arhitekta da su gore navedene radnje izvršene, 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-22-333/25-130/1 od 15.09.2025.godine, "RIVA DONA" d.o.o. Podgorica (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 "ARH DESING" d.o.o. Beograd, za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, lokacija 4.24, na k.p. 2870/1, 3057/2 i 3055 KO Budva, 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: 0207-2050/5-Up, izdate dana 22.04.2025.godine od strane JPMD;
- Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva br.: 01-5325/2 od 15.10.2025.godine;
- Tehnički uslovi za priključenje na distributivni system izdati od strane "CEDIS" doo Podgorica br 30-20-04-8806 od 23.10.2025.godine
- Saobraćajno-tehnički uslovi za priključenje za priključenje na javni put izdati od strane Sekreatrijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva br. 07-354/25-1738/2 od 13.10.2025.godine

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

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, broj UPI-22-332/25-120/3 od 07.11.2025.godine, izrađenog od strane "ARH DESING" d.o.o. Beograd, za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, lokacija 4.24, na k.p. 2870/1, 3057/2 i 3055 KO Budva, 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 4.24, na k.p. 2870/1, 3057/2 i 3055 KO Budva, 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: 584,00 m<sup>2</sup> (objekat i ugostiteljska terasa) - Programom zadato: 584,00 m<sup>2</sup> (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 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 nadkriven ravnim krovom, zastakljen sa tri strane. Terasa natkrivena tendom bež ili bijele boje."*

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je u tehničkom opisu navedeno: *"Objekat je sa severne i zapadne strane zidan kamenom. Prednji dio objekta se zastakljuje zid zavesom sa dvije strane - prema šetalištu uz more i prema pješačkoj stazi sa južne strane lokacije, dok je sa druge dvije strane povezan sa opisanim objektom gdje su smješteni kuhinja, kuhinjska ostava, sanitarni dio i pomoćni dio za zaposlene. Krovni pokrivač iznad prednjeg dijela objekta je betonska ploča (odnosno spregnuta tavanica- TR lim 16cm sa betonskom pločom 4cm) koja se oslanja na čeličnu konstrukciju koju čine čelične rožnjače, rešetke i stubovi. Ravan krov iznad tehničke prostorije na prvom spratu je neprohodan, sa odgovarajućim slojevima. Preko ravne AB - ploče planirana je*

termoizolacija i hidroizolacija. Na fasadi tehničke prostorije predviđene su metalne žaluzine od pocinkovanog lima kako bi se prostorija estetski odvojila od cjeline koja spada pod koristan prostor. Uz zatvoreni dio restorana prema šetalištu uz more projektovana je terasa na postojećoj gotovoj podlozi. Okretanjem staklenih zastora koji se rotiraju oko svoje vertikalne ose omogućeno je da dio terase može da se koristi i u prelaznim periodima godine.”

U Tehničkom opisu je navedeno: “Postojeći objekat je gabarita 16,7x37m, sastoji se iz 3 dijela: Servisni dio objekta, koji je betonski, gdje se nalaze kuhinja, ostave, magacin i toaleti, zatim zatvoreni dio ugostiteljskog objekta i otvorena terasa, koji su od čelične montažne konstrukcije. Postojeći objekat ima izlaz na krovnu terasu putem čeličnih stepenica, koje se planom intervencija uklanjaju, kao i stepenište unutar objekta, kako bi se zadovoljila spratnost P, prema UT uslovima. Iznad servisnog dijela objekta, koji se nalazi u zaleđu, izgrađen je kosi krov prekriven crijepom, koji je dotrajao i na zahtjev investitora ga je potrebno ukloniti i planom intervencija predvidjeti ravan krov od čelične konstrukcije ispod kojeg će biti smještena ventilacija za potrebe kuhinje, toaleta i ostalih servisnih prostorija.”

**Shodno svemu navedenom, dopunjeno idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju, s tim da se obavezuje investitor da izvrši uklanjanje dijelova objekta i izvrši rekonstrukciju objekta prema planu intervencija koji je definisan u Tehničkom opisu i prikazan u grafičkim prilogima predate dopune idejnog.**

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti “RIVA DONA” d.o.o. Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, izrađenog od strane strane ARH DESING” d.o.o. Beograd, ovjereno elektronskim potpisom projektanta Đorđević Dejan, dana 07.11.2025.godine u 08:41:44 + 01’00’ za postavljanje privremenog montažno-demontažnog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom, 4.24, na k.p. 2870/1, 3057/2 i 3055 KO Budva, 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 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:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi