



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj:05-332/25-6742/4
Podgorica, 12.09.2025.godine

„KROLBAY“ DOO

PODGORICA
Bul. Džordža Vašingtona br.116
(The Capital Plaza centar)

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR
Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.09.12
08:51:54 +02'00'

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:05-332/25-6742/4
Podgorica, 12.09.2025.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 **“KROLBAY” Doo Podgorica**, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremenog objekta -hotelsko kupalište na lokaciji 18C, KP 655 KO Stoliv I i KP 1/1 i 1/2 KO Prčanj I, Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev podnosioca **“KROLBAY” Doo Podgorica**, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremenog objekta -hotelsko kupalište na lokaciji 18C, KP 655 KO Stoliv I i KP 1/1 i 1/2 KO Prčanj I, Opština Kotor projektovano od strane **“Sedam Ing” Doo Podgorica**, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-6742/1 od 27.05.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio **“KROLBAY” Doo Podgorica**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta -hotelsko kupalište na lokaciji 18C, KP 655 KO Stoliv I i KP 1/1 i 1/2 KO Prčanj I, Opština Kotor.

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.0206-1622/4-Up izdati dana 25.04.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore kao i Ugovor o korišćenjuorskog dobra br.0206-1210/2 od 16.04.2025.godine.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Predmetno **hotelsko kupalište 18C** predviđeno je na katastarskim parcelama broj 655 KO Stoliv I i katastarskim parcelama broj 1/1 i 1/2 KO Prčanj I, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoniorskog dobra za opštinu Kotor za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđeno hotelsko kupalište sa površinom plažnog prostora od 699 m² (od čega je 222 m² na privatnoj katastarskoj parceli), dužine 87 m. Prema prethodno navedenom Programu, hotelsko kupalište je kupalište namijenjeno samo hotelima visoke kategorije sa 4 i 5 zvjezdica. Hotelima sa 5 zvjezdica (veliki hoteli), koji su uređeni po najvišim standardim, radi većeg komfora postavlja se plažni mobilijar na 15 m².

Prema navedenom Programu, za kupališta važe sljedeći uslovi:

Uslovi za postavljanje montažno-demontažnih objekata na kupalištima:

Montažno-demontažni objekti koji se mogu postavljati na kupalištima su sljedeći: otvoreni šank, objekat za smještanje plažnog mobilijara, spasilačka osmatračnica i spasilački punkt, informativna zastava, informativna tabla za korisnike kupališta i sanitarni objekti.

- Postavljanje objekta za smještaj plažnog mobilijara moguće je dozvoliti isključivo na kupalištima koja mobilijar izdaju po potrebi i na zahtjev korisnika, odnosno na kraju dnevnog radnog vremena plažni mobilijar (ležaljke i suncobrane) uklanjaju sa kupališne površine;
- Površina na kojoj se postavlja objekat za smještaj plažnog mobilijara ne može se fizički mijenjati odnosno betonirati, odnosno postavlja se isključivo na postojeću odnosno daščanu podlogu, maksimalne visine 10 cm u odnosu na kotu terena. Ne može se postavljati na pješčanom dijelu kupališta.
- Objekat za smještaj plažnog mobilijara izrađuje se od montažnih elemenata, površine je do najviše 16 m², a svojim izgledom je uklopljen u ambijent lokacije.
- Način postavljanja ove vrste privremenih objekata je montiranje na licu mjesta od već napravljenih elemenata konstrukcije, elemenata krova, demontažnih elemenata vertikalnih pregrada (staklo, leksan, lim, tegola i drugo), demontažne podne platforme. Na isti način se vrši i demontaža.
- Spasilačka osmatračnica i spasilački punkt postavljaju se na djelovima kupališta sa većom koncentracijom kupaca, na pozicijama koje obezbjeđuju dobru preglednost kupališta i akvatorijuma, po mogućnosti na prirodnom uzvišenju. Površina spasilačke osmatračnice u osnovi može biti do 4m².
- Spasilački punkt je otvoreni prostor u funkciji privremenog objekta koji se određuje na većim kupalištima, na svakih 50m dužine kupališta, između dvije kule, u neposrednoj blizini vode, na koji se u toku dnevnog radnog vremena kupališta smješta spasilačka oprema potrebna za hitnu intervenciju (dvočlana, bova za

spašavanje, signalizacije zastave, oprema za prvu pomoć). Nakon dnevnog radnog vremena ova se oprema uklanja sa kupališnog dijela.

- Informativna zastava se postavlja na spasilačkoj kuli i/ili spasilačkom punktu i može biti u tri boje (zelena, žuta i crvena). Informativna zastava može da sadrži i informativni natpis o kupalištu (plava zastavica). Informativna zastava se postavlja na jarbolu na mjestu koje je vidljivo većini korisnika kupališta. Visina jarbola ne smije biti manja od 5 m.
- Informativne table na kupalištu su sljedećih dimenzija:
 - 1) tabla sa informacijama o kupalištu, dimenzija konstrukcije 260 x 100 cm i dimenzija table 100x100cm;
 - 2) tabla sa informacijama o plažnom redu, dimenzija 70 x 130cm;
 - 3) tabla sa informacijama o bezbjednosti kupaca, dimenzija 100x150 cm.Konstrukcija informativne table za korisnike kupališta je metalna, pričvršćena za tlo na način primjeren postojećoj podlozi.

Uslovi za postavljanje pokretnih privremenih objekata na kupalištima:

Pokretni privremeni objekti, odnosno oprema i uređaji koji se mogu naći na kopnenom dijelu kupališta su: kabine za presvlačenje, plažni tuševi, pokretni toaleti, mobilni sanitarni blok, sef na kupalištu, plažni mobilijar, dječje igralište, konzervator za sladoled, rashladna i izložbena vitrina za prodaju hrane i pića, prodajni pult. Navedena oprema i uređaji se, za razliku od montažno-demontažnih objekata, nakon završetka sezone uklanjaju sa kupališta.

- Za kabine za presvlačenje, ležaljke, suncobrane, plažne stočice i sl. potrebno je obezbijediti adekvatnu lokaciju i raspored u okviru kupališta.
- Kabine za presvlačenje i plažni tuševi moraju biti postavljeni po obodu plažne površine i/ili u neposrednom zaleđu pješčanog dijela kupališta. Preporuka je da se kabine za presvlačenje grupišu sa plažnim tuševima.
- Teže pomični elementi plažne opreme i mobilijara kao što su je baldahini, kante za otpatke, sefovi na plaži i dr. treba da budu postavljeni na način da se obezbijedi komfor korisnicima kupališta (sunce, pristup moru, prirodni hlad itd.), ne ometa se slobodno kretanje u prostoru kupališta i omogućava kontrola korišćenja opreme i njeno jednostavno servisiranje i održavanje.
- Režim korišćenja opreme na plaži, površina kupališta koja mora biti oslobođena od plažne opreme (ležaljke, suncobrane, stočice, kante za otpatke i dr.), dakle slobodni prostor s jedne i raspored odobrene količine plažne opreme u prostoru s druge strane utvrđuje se Ugovorom o zakupu, u odnosu na režim kupališta (hotelsko, javno, gradsko, specijalno itd).
- Ležaljke se izrađuju od PVC materijala, drveta i ostalih lakih materijala, a baldahini se izrađuju od drvene konstrukcije površine do 2 x 2.5 m, natkrivene bijelim platnom i zavjesama.
- Pojas duž morske obale širine minimum 3m (mjereno za vrijeme plime) mora biti u potpunosti oslobođen plažne opreme i mobilijara radi omogućavanja slobodnog kretanja i bezbjednog i nesmetanog ulaska kupaca u more.
- Na svakih 50m dužine svakog kupališta dozvoljeno je postaviti po jedan konzervator za sladoled, i po jednu rashladnu ili izložbenu vitrinu za prodaju hrane i pića.

- Dodatno, od plažnog mobilijara mora se osloboditi i pristup do mora, u širini od najmanje 1m, a na svakih 20m.
- Jedan sanitarni čvor predviđen je na svakih 1000 m² površine kupališta ili u objektu korisnika kupališta kada se objekat nalazi na udaljenosti od 50m od kupališta, dva tuša na svakih 50 m kupališta kao i dvije kabine za presvlačenje na svakih 50m, izrađene od montažno-demontažnih materijala pogodnih za održavanje i bez reklamnih natpisa.

Uvidom u dopunjeno Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovano **hotelsko kupalište 18C**, ukupne površine plažnog prostora od 699 m² (od čega je 222 m² na privatnoj katastarskoj parceli), dužine 87 m.

U skladu sa skicom i uslovima, planirano je postavljanje 20 suncobrana i 40 ležaljki, raspoređenih tako da za svaki komplet (1 suncobran + 2 ležaljke) bude obezbijeđena minimalna površina od 15 m². Plažni mobilijar je pravilno organizovan, u skladu sa propisima. Predviđena prateća oprema obuhvata 4 kabine za presvlačenje, 4 mobilna toaleta, 8 kanti za otpatke i 3 tuša. Kabine su montažne, izrađene od drvenih elemenata i bež platna. Toaleti su obloženi drvetom, izrađeni u modularnom sistemu, sa ventilacijom i dodatno tretirani radi otpornosti na vlagu i uticaj morske sredine. Kante za otpatke izrađene su od drvenih letvica na stabilnoj konstrukciji, otporne na vlagu i UV zračenje. Tuševi su funkcionalno uklopljeni u prostor i tehnički prilagođeni za vanjsku upotrebu. Ležaljke su drvene, dok su suncobrani u bež tonovima, usklađeni sa vizuelnim identitetom prostora. Kupalište je opremljeno jednom spasilačkom kulom, koja je izrađena od drvenih elemenata. Signalizacija obuhvata informativne table i zastavice, postavljene u skladu sa propisanim urbanističko-tehničkim uslovima. Na prostoru kupališta postavljaju se i informativne table, i to: tabla sa osnovnim informacijama o kupalištu, tabla sa informacijama u plažnom redu i tabla sa podacima o bezbjednosti kupaca. Pristupi moru planirani su u minimalnoj širini od 1 metar, a uz morsku obalu predviđen je pojas bez mobilijara širine najmanje 3 metra (mjereno za vrijeme plime), kako bi se omogućio nesmetan prolaz kupaca.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je dopunjeno idejno rješenje privremenog objekta -hotelsko kupalište na lokaciji 18C, KP 655 KO Stoliv I i KP 1/1 i 1/2 KO Prčanj I, Opština Kotor projektovano od strane "Sedam Ing" Doo Podgorica 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: Nakon izrade dokumentacije tražene UTU potrebno je JPMD dostaviti Idejno rješenje (na CD-u u zaštićenoj verziji), original ili ovjerenu kopiju Saglasnosti Glavnog državnog arhitekta, Dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području izdatu od strane Agencije za zaštitu životne sredine i Saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

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

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.09.12
08:53:00 +02'00'