



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-7874/2

Podgorica, 23.06.2025. godine

„NEMESIS“ DOO Danilovgrad

DANILOVGRAD
Novo Selo

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR
Slaven Radunović

Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a,
- naslovu



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: 05-332/25-7874/2

Podgorica, 23.06.2025. 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 „**NEMESIS**“ DOO **Danilovgrad**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta **hotelskog kupališta**, na lokaciji 4B, kat.parcela br. 3047/1 KO Budva, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „**NEMESIS**“ DOO **Danilovgrad**, na idejno rješenje arhitektonskog projekta **hotelskog kupališta**, na lokaciji 4B, kat.parcela br. 3047/1 KO Budva, Opština Budva, projektovano od strane „**STUDIO AC**“ DOO Cetinje, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine - 2028 godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7874/1 od 19.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, Služba glavnog gradskog arhitekta Opština Budva prosljedio je zahtjev podnosioca „**NEMESIS**“ DOO **Danilovgrad** za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta **hotelskog kupališta**, na lokaciji 4B, kat.parcela br. 3047/1 KO Budva, Opština Budva, projektovano od strane „**STUDIO AC**“ DOO Cetinje.

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.0206-1711/5 - Up izdate dana 14.04.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore.

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

Shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za Opštinu Budva za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine na lokaciji 4B, na kat. parceli br. 3047/1 KO Budva, Opština Budva, predviđeno je hotelsko kupalište dužine 20,00m, površine 365,00m².

U uslovima je propisana organizacija hotelskog kupališta:

- na pješčanom dijelu, odnosno prirodnoj obali, u sklopu uređenih kupališta nije dozvoljeno postavljanje nepokretnih privremenih objekata;
- na uređenim kupalištima je moguće postavljanje rampe za ulazak u more lica sa invaliditetom u skladu sa prostornim mogućnostima, bez potrebe unošenja lokacija u grafički dio Programa;
- pojas duž morske obale širine minimum 3,00m (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;
- može se postaviti plažni mobilijar na kupalištu, max 24 suncobrana i 48 ležaljki;
- na ulazu je potrebno istaći tablu sa informacijama o kupalištu i tablu sa informacijama o plažnom redu;
- kupalište treba da bude opremljeno neophodnim uređajima i opremom i to:
 - o tuševi (za predmetnu lokaciju - 1)
 - o kabine za presvlačenje (za predmetnu lokaciju - 1)
 - o sanitarni objekat (za predmetnu lokaciju - 1)
 - o korpe za otpatke (za predmetnu lokaciju - 2)
 - o protivpožarni aparat (za predmetnu lokaciju - 1)
 - o spasilački punkt (za predmetnu lokaciju - 1);
- plažni mobilijar (suncobrani/ležaljke/baldahini) koji se postavljaju na kupalištu, kao i ostala oprema koja je u funkciji kupališta (kabine za presvlačenje i dr.) može biti samo u pastelnim bojama (bijela, bež i dr.), a nikako sa reklamnim natpisima;
- ležaljke se izrađuju od PVC materijala, drveta i ostalih lakih materijala, a baldahini se izrađuju od drvene konstrukcije, površine do 2,00x2,50m, natkrivene bijelim platnom i zavjesama.

Uvidom u Idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji hotelskog kupališta 4B, dužine 20,00m i površine 365,00m² predviđeno postavljanje 24 suncobrana i 48 ležaljki. Prilazi do mora su u širini min 1m, planirani u skladu sa uslovima lokacije i organizacijom kupališta, i to naspram ulaza na kupalište, uz zapadnu granicu kupališta. Plažni mobilijar je raspoređen tako da je za komplet opreme (1suncobran i 2 ležaljke) predviđena površina od najmanje 10m². Uz morsku obalu je predviđen pojas, širine 3,00m, bez plažnog mobilijara. Od uređaja i opreme na kupalištu su predviđeni: tuševi (1kom), kabina za presvlačenje (1kom), sanitarni objekat (1kom), korpe za otpatke (2kom), protivpožarni aparat (1kom). Takođe, projektom je predviđeno postavljanje spasilačkog punkta. Na ulazu u kupalište se postavljaju info table.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je privremeni objekat - hotelsko kupalište, na lokaciji 4B, kat.parcela br. 3047/1 KO Budva, Opština Budva, projektovano od strane "STUDIO AC" DOO Cetinje, 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: U skladu sa članom br. 40 Zakona o zaštiti prirode („Sl. List CG“ br. 54/16, 18/19) potrebno je od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine pribaviti dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području. Takođe, neophodno je pribaviti saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je **hotelskog kupališta**, na lokaciji 4B, kat.parcela br. 3047/1 KO Budva, Opština Budva, projektovano od strane "STUDIO AC" DOO Cetinje, 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.

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**

