



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: 05-332/25-7185/3
Podgorica, 16.07.2025. godine

KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO DOO

PODGORICA
Cetinjski put br. 11, The Capital Plaza 5 sprat

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

Broj: 05-332/25-7185/3

Podgorica, 16.07.2025. 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 "KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO" doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Hotelsko kupalište 10D na lokaciji 10D, KP 18/2 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev "KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO" doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Hotelsko kupalište 10D na lokaciji 10D, KP 18/2 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, projektovano od strane "KOTOR ARH" doo Kotor, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Ulcinj za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7185/1 od 05.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO" doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Hotelsko kupalište 10D na lokaciji 10D, KP 18/2 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, projektovano od strane "KOTOR ARH" doo 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.0210-877/10-2 Up izdati dana 30.04.2025.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:

Predmetno hotelsko kupalište 10D predviđeno je na katastarskoj parceli broj 18/2 KO Donji Štoj, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Ulcinj za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđeno hotelsko kupalište sa površinom plažnog prostora od 7887 m², dužine 106 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, a za hotele sa 4 zvjezdice najmanje na 10 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 objekta 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 (dvočlani, čamci za spašavanje, signalizacijske 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 (zeleno, žuto i crveno). 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 10D, ukupne površine plažnog prostora od 7887 m² i dužine 106 m.

Kupalište ima kontrolisani ulaz i namijenjeno je isključivo gostima hotela. Od glavnog ulaza do svih zona na kojima je postavljen plažni mobilijar vodi parterno organizovana deking staza, koja omogućava lakše i sigurnije kretanje po pješčanom terenu.

Na kupalištu su postavljene informativne table sa podacima o kupalištu, pravilima korišćenja plaže i mjerama bezbjednosti. Table su izrađene od metalne konstrukcije i fiksirane za podlogu na način prilagođen konfiguraciji terena.

U zoni postavljanja plažnog mobilijara predviđeno je ukupno 240 kompleta, pri čemu svaki komplet sadrži jedan suncobran i dvije ležaljke, na površini od 10 m² po kompletu. Mobilijar je izrađen od drveta, sa platnom u bež ili bijeloj boji, estetski uklopljen u ambijent prirodnog okruženja.

Radi obezbjeđenja bezbjednosti korisnika i maksimalne preglednosti terena, na plaži je planirana jedna spasilačka kula sa signalizacionim zastavicama. Spasilačka kula biće postavljena u središnjem dijelu plaže, kako bi svojom pozicijom omogućila bržu intervenciju spasilaca, kao i dobru preglednost kupališta i akvatorijuma.

Kabine za presvlačenje i tuševi (ukupno četiri kabine i četiri tuša) grupisani su u pozadini plaže, u neposrednoj blizini sanitarne zone. Kabine su izrađene od drveta i tekstila, jednostavne za montažu i demontažu, lako održive i kompaktne za skladištenje. Sanitarni objekti su montažno-demontažnog, kontejnerskog tipa, obloženi drvetom radi boljeg ambijentalnog uklapanja, i uključuju toilet za osobe sa invaliditetom, u skladu sa važećim propisima. Na plaži je postavljeno 10 korpi za otpatke, izrađene od drveta sa metalnom podkonstrukcijom.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je idejno rješenje za Hotelsko kupalište 10D na lokaciji 10D, KP 18/2 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, projektovano od strane "KOTOR ARH" doo Kotor, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Ulcinj za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. 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**



Mirjana Đurišić