



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-7190/2
Podgorica, 16.06.2025. 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

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-7190/2
Podgorica, 16.06.2025. 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 „KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENEGRO“ doo Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za **plutajući privremeni objekat – platforma za pristajanje i privez plovnih objekata** na lokaciji 8.19, akva prostor ispred katastarske parcele broj 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 **plutajući privremeni objekat – platforma za pristajanje i privez plovnih objekata** na lokaciji 8.19, akva prostor ispred katastarske parcele broj 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 05-332/25-7190/1 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 **plutajući privremeni objekat – platforma za pristajanje i privez plovnih objekata** na lokaciji 8.19, akva prostor ispred katastarske parcele broj 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.0210-877/11-2 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:

Predmetni plutajući privremeni objekat – platforma za pristajanje i privez plovnih objekata predviđen je na lokaciji 8.19, akva prostor ispred katastarske parcele 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 označenoj 8.19 može se postaviti plutajući privremeni objekat – platforma za pristajanje i privez plovnih objekata sa maksimalnom površinom:

Površina na moru 837 m².

Ponton max dužine 100m.

Plutajuća platforma dimenzija 20x20m.

Manipulativni prostor na pijesku i akvatorij označen bovama a sve izdvojeno iz kupališta.

U akvatorijumu je plutajući ponton dužine 100m (plastične kocke međusobno povezane) namijenjene isključivo za pristup sadržajima na vodi i ne mogu se koristiti u druge svrhe (privez plovila isl.). Ispred bova koje ograničavanju kupalište na udaljenosti od 10m od njih može se postaviti plutajuća platforma dimenzija 20x20m platforma biti predviđen za vezivanje plovila na motorni pogon (skuteri, gliseri, gume za vučenje, fly board, parasailing lat.) a plutajuća platforma može biti spojena pontonom sa kupalištem. Za stavljanje u funkciju istog, potrebno je dobiti saglasnost Lučke kapetanije.

Gumeni elementi na naduvavanje koji se spajanjem stvaraju prostor za rekreaciju na vodi (aqua park). Sidreni su betonskim stopama montažno demontažnog tipa. Aqua park je potrebno osigurati bovama.

Uvidom u Idejno rješenje, utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planirana izgradnja **plutajućeg privremenog objekta – platforme za pristajanje i privez plovnih objekata**, ukupne površine na moru od 320 m², koji se sastoji od pontona maksimalne dužine 100 m.

Predmetni ponton je izrađen od modularnih plutajućih elemenata dimenzija 50x50x40 cm, ukupne dužine 100 m i širine 3 m, pri čemu su svi elementi izrađeni isključivo od ekološki

prihvatljivih materijala, koji ne zagađuju niti na bilo koji način utiču na životnu sredinu u kojoj se nalaze.

Takođe, u sklopu predmetnog rješenja, predviđena je izgradnja plutajuće platforme dimenzija 4x5 m, koja će takođe biti izrađena od istih plutajućih elemenata i materijala, čime se obezbeđuje tehnička ujednačenost i očuvanje ambijentalnih i ekoloških uslova prostora.

Navedena plutajuća platforma predviđena je za vezivanje plovila na motorni pogon, kao što su: vodeni skuteri, gliseri, plovila za vuču rekvizita (gume), flyboard, parasailing i sl.

Za istu je potrebno pribaviti saglasnost nadležne Lučke kapetanije, imajući u vidu da se nalazi u zoni morskog dobra i da se koristi za privezište i manipulaciju motornim plovilima u turističko-rekreativne svrhe.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je idejno rješenje za **plutajući privremeni objekat – platforma za pristajanje i privez plovni objekata** na lokaciji 8.19, akva prostor ispred katastarske parcele broj 18/2 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, projektovan 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

