



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: 05-332/25-7171/2
Podgorica, 13.06.2025. godine

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

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

Broj: 05-332/25-7171/2
Podgorica, 13.06.2025. 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 **montažno demontažni privremeni objekat – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi** na lokaciji br. 8.18, na katastarskoj parceli 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 **montažno demontažni privremeni objekat – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi** na lokaciji br. 8.18, na katastarskoj parceli 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 05-332/25-7171/1 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 **montažno demontažni privremeni objekat – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi** na lokaciji br. 8.18, na katastarskoj parceli 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.0210-877/11-1 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 **montažno demontažni privremeni objekat – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi** predviđen je na lokaciji 8.18, 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 predviđen objekat maksimalne površine 20m². U uslovima je dat opis montažno demontažnog privremenog objekta – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi:

Kiosk je montažno-demontažnog tipa na daščanoj podlozi.

Prema navedenom Programu, za kiosk važe i sljedeći uslovi:

- Prema načinu na koji je pričvršćen za tlo, kiosk može biti samo montažno-demontažni objekat;
- Kiosk može biti pravougaonog ili nepravilnog oblika.
- Kiosk treba da je postavljen u nivou zemljišta, a u slučaju kada se nalazi ispod ili iznad tog nivoa, mora imati bezbjedan pristup za kupce i obezbijeđene uslove za manipulaciju robom;
- Ukoliko se kiosk postavlja na zemljanoj podlozi, prostor ispred kioska mora biti popločan tvrdim materijalom (kamene ploče, cigla, deking i sl) najmanje u dužini koja odgovara dužini kioska;
- Nije dozvoljeno postavljanje kioska na samu ivicu trotoara, već je potrebno ostaviti prostor od minimum 1,5 m za mušterije;
- Svi novi kiosci predviđeni ovim Programom moraju biti prefabrikovani objekti;
- Preporuka Programa je da na nivou opštine budu slične konstrukcije, dimenzija i oblikovnih elemenata, dok su varijacije moguće u okviru poželjnog spektra materijala i boja;
- Konstrukcija kioska može da bude od čelika pocinčanog i plastificiranog u boji, od inoxa ili od eloksiranog ili plastificiranog aluminijuma.
- Struktura fasadnih obloga može biti od pocinčanih bojenih limova, poliuretanskih panela ili fasadnih laminata.

- Boja kioska u zoni morskog dobra može biti antracit, tamno zelena (boja primorskog rastinja) inox, svjetlo siva;
- Kiosk svojim izgledom, oblikovanjem i bojom mora biti usklađen sa prostorom u kojem se postavlja;
- Na kiosk je dozvoljeno postaviti reklamni naziv, reklamni logo koji ne može biti svijetleći;
- Na prednjoj strani kioska, iznad prodajnog pulta može se postaviti sklopiva ili fiksna konzolna tenda, max. širine 1m od ivice kioska i min. visine 2m računajući od kote trotoara. Boja platna (zastora) tende treba da bude diskretna;
- Usluga u kiosku se, po pravilu, pruža preko pulta. Opremu kioska obavezno čini korpa za otpatke postavljena neposredno uz kiosk ili iza kioska;
- U morskome dobru nije dozvoljeno postavljanje suncobrana, prodajnih panoa i sl. kao opreme kioska;
- Usluživanje na ugostiteljskoj terasi ne može se vršiti iz kioska;
- Kiosk mora biti osvijetljen dnevnom svjetlošću dovoljne vidljivosti. Električno osvijetljenje mora biti takve jačine da odgovara standardima radnih prostorija.

Uvidom u Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan **montažno demontažni privremeni objekat – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi**, bruto površine objekta 20 m².

Kiosk je koncipiran kao lagana montažno-demontažna struktura, čije dimenzije, masa i način međusobnog povezivanja elemenata omogućavaju brzu i jednostavnu montažu, demontažu i transport.

Projektovan je tako da se svojim oblikom, proporcijama i materijalizacijom skladno uklapa u ambijentalne vrijednosti mediteranskog okruženja. Izrađen je od prefabrikovanih elemenata u dekoru drveta, čime se postiže dodatna harmonija sa prirodnim i vizuelnim karakteristikama primorskog pejzaža.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je **montažno demontažni privremeni objekat – kiosk – prodaja tiketa za sportsko-rekreativne aktivnosti na vodi** na lokaciji br. 8.18, na katastarskoj parceli 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

