



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: 05-332/25-7124/2
Podgorica, 13.06.2025. godine

IMPERIO HOLDINGS LIMITED DOO

HERCEG NOVI
Braće Pedišića br.10, Meljine

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

MINISTAR
Slaven Radunović





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: 05-332/25-7124/2

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 „IMPERIO HOLDINGS LIMITED“ doo Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za **montažno-demontažni privremeni objekat – Akva park** na lokaciji br. 13.14, na dijelu kat. parcela br. 2557/1 i 2735 KO Topla, Opština Herceg Novi, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev „IMPERIO HOLDINGS LIMITED“ doo Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za **montažno-demontažni privremeni objekat – Akva park** na lokaciji br. 13.14, na dijelu kat. parcela br. 2557/1 i 2735 KO Topla, Opština Herceg Novi, projektovano od strane „STUDIO SYNTHESIS“ architecture&design d.o.o.Podgorica, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Herceg Novi za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-7124/1 od 04.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „IMPERIO HOLDINGS LIMITED“ doo Herceg Novi, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za **montažno-demontažni privremeni objekat – Akva park** na lokaciji br. 13.14, na dijelu kat. parcela br. 2557/1 i 2735 KO Topla, Opština Herceg Novi, projektovano od strane „STUDIO SYNTHESIS“ architecture&design d.o.o.Podgorica.

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.0210-705/57 izdati dana 30.12.2024.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 – Akva park**, predviđen je na lokaciji br. 13.14, na dijelu kat. parcela br. 2557/1 i 2735 KO Topla, Opština Herceg Novi, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Herceg Novi za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđen objekat bruto vodene površine od 350 m².

Materijalizacija, oblik i gabariti predmetnog objekta određuju se na osnovu sljedećih konzervatorskih uslova:

- Postavljanje predmetnog privremenog objekta planirati sa montažno-demontažnim konstrukcijama u okviru postojećeg kupališta, tako da uklanjanje istih neće ostaviti trajne promjene u okviru postojećeg kupališta u okviru zatečenog stanja na terenu.
- Materijalizacija predmetnog objekta predvidjeti recentnim materijalima.
- Sve planirane intervencije predvidjeti tako da se uklape u zatečene ambijentalne i pejzažne vrijednosti predmetne lokacije.

Prema Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024–2028 godine, urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje privremenih objekata namijenjenih za sport i rekreaciju – zabavni park i akva park su sljedeći:

- Zabavni park odnosno akva park je montažno-demontažni privremeni objekat koji čini skup konstruktivnih elemenata, uređaja, bazena i druge opreme koja se postavlja na gotovu ili montažno-demontažnu podlogu.
- Površina lokacije za zabavni ili akva park određuje se za svaki konkretan slučaj posebno, zavisno od veličine elemenata koji sačinjavaju zabavni ili akva park. Naprave i uređaji koji čine zabavni ili akva park mogu imati izražene zvučne i svjetlosne efekte namijenjene zabavi djece i odraslih, izrađeni su od savremenih i kvalitetnih materijala sa posebnim atestima, a izgledom i oblikom usklađeni su sa okolnim ambijentom.

Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji br. 13.14 tj. na dijelovima kat. parcela br. 2557/1 i 2735 KO Topla, Opština Herceg Novi u naselju

Meljine, a u sklopu hotelskog kompleksa Lazure, projektovan montažno-demontažni privremeni objekat – Akva park **bruto vodene površine 342,20 m²**.

Idejno rješenje obuhvata postavljanje bazena akva parka tj. bazena za odrasle, označene kao objekat 1 i bazena za djecu označenog kao objekat 2, na lokaciji označenoj prema UTU-ima. Ukupna vodena površina dva bazena je 342,20 m², u skladu sa predmetnim Programom.

Veličina elemenata koji sačinjava akva park uslovlja je površinu vode (bazen 1 površine 295,45m² i bazen 2 površine 46,75 m²) i površinu za elemente koji sačinjavaju akva park kao što su: smještanje preliva, ulaza, zaštite bazena od upada pijeska i šljunka u vidu žardinjera, te podzemnu tehničku prostoriju koja uključuje i ulaz u podzemnu tehničku prostoriju bazenske tehnike. Svi planirani sadržaji omogućavaju uklanjanje, odnosno zatrpavanje po isteku zakupa, te dovođenje površine terena u prvobitno stanje, s obzirom da strukture bazena i tehničkih prostorija ne izlaze iznad postojeće kote terena.

Za materijalizaciju akva parka se koriste kvalitetni materijali, i to u kombinaciji savremenih i tradicionalnih materijala. S obzirom da se radi o karakterističnom prostoru plaže birani su prirodni materijali. Osnovni materijal je štokovani kamen koji dominira popločanjem platoa oko bazena na čijoj lokaciji se u postojećem stanju nalazi deking i ispred plažnog bara gdje će biti zamijenjena postojeća obloga granitnom keramikom uz sami bazen u skladu sa zahtjevima kiselosti sredine i time stvoriti integrisanu zonu terase i bazena. Bazeni i mašinska sala su betonske konstrukcije usljed tehnologije izgradnje i veličine bazena. Projektovane intervencije na postojećem stanju su: uklanjanje denivelisanog platoa u dekingu, skidanje završne obloge terase plažnog bara, kako bi se stvorila integrisana zona terase i bazena ujednačene materijalizacije. Obloga bazena i premium separea u bazenu je keramika u boji mora. Pristup mašinskoj sali je natkriven prozračnom nadstrešnicom formiranom čeličnim profilima obloženim drvetom, kako bi se uklopila u narativ prostora. Svi linijski elementi u uređenju kako bazena, tako i terase završeni su kamenim poklopnim pločama. Kolorit je sveden u skladu sa kontekstom lokacije na prirodne boje kamena i plave boje mora.

Uređenje terena oko zone bazena predviđeno u popločanju protivkliznim pločicama, koje imitiraju boju kamena, sa postavljenjem mediteranskih biljaka koje trpe uslove sredine u zaštitnim žardinjerama koje spriječavaju upad šljunka u vodu, s obzirom na nivelaciju bazena u koti terase postojećeg restorana. Bazen je ovičen žardinjerama u kojima je planirana sadnja sukulenti, koje podnose uslove sredine i čiji je zahtjev za održavanje sveden na minimum. U okviru ovih žardinjera projektovana je sadnja ukrasnih perena, lavande i ruzmarina. Materijalizacija samog bazena je keramičkim mozaik pločicama *aquamarine* boje. Obloga bazena pri izlazu iz zone vode kod okolnih žardinjera prelazi u keramičke pločice protivklizne i kiselootporne koje imitiraju boju i teksturu kamena u Marini.

Projektom akva parka ne mijenja se postojeća kontura obale, ne vrše se nikakve intervencije na kiklopskom zidu u zaleđu lokacije, niti se na drugi način utiče na prostor. Zona akvaparka, te ugostiteljskog objekta je denivelisana u odnosu na šetalište iznad, koje se nalazi iznad kote krova postojećeg ugostiteljskog objekta, te ne predstavlja intervenciju koja ugrožava okruženje, već ga unaprijeđuje u skladu sa ambijentalnim vrijednostima područja.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je idejno rješenje za **montažno-demontažni privremeni objekat – Akva park** na lokaciji br. 13.14, na dijelu kat. parcela br. 2557/1 i 2735 KO Topla, Opština Herceg Novi, projektovano od strane "STUDIO SYNTHESIS" architecture&design d.o.o.Podgorica, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Herceg Novi 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

