



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: 05-332/25-7179/3

Podgorica, 30.07.2025. godine

„KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENGRO“ DOO

PODGORICA

Cetinjska br.11, V sprat
(The Capital Plaza centar)

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: 05-332/25-7179/3

Podgorica, 30.07.2025. 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 MONTENGRO“ DOO Podgorica**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno demontažno privremenog objekta-ugostiteljski objekat sa terasom na kupalištu **8.104, KP 18/3 KO Donji Štoj**, opština Ulcinj, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev podnosioca **„KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENGRO“ DOO Podgorica**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno demontažno privremenog objekta-ugostiteljski objekat sa terasom na kupalištu **8.104, KP 18/3 KO Donji Štoj**, opština Ulcinj projektovano od strane **„Kotor Arh“ Doo Kotor**, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-7179/1 od 05.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **„KARISMA HOTELS ADRIATIC MONTENGRO“ DOO Podgorica**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno demontažno privremenog objekta-ugostiteljski objekat sa terasom na kupalištu **8.104, KP 18/3 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.0210-794/54-Up izdati dana 15.05.2025.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 – ugostiteljski objekat sa terasom** predviđen je na lokaciji 8.104, na katastarskoj parceli broj 18/3 KO Donji Stoj, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoniorskog dobra za opštinu Ulcinj za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđen objekat maksimalne površine 435 m² sa terasom T1 maksimalne površine 100 m² i terasom T2 maksimalne površine 100 m². U uslovima je dat opis montažno-demontažnog privremenog objekta – ugostiteljski objekat sa terasom:

Montažno-demontažni objekat – restoran dijelom natkriven konstrukcijom od pocinkovanih čelinih profila, ili nosača od lameliranog drveta, obloženih drvenim daskama, montažno-demontažnog tipa. Ispred objekta se nalazi terasa koja je natkrivena tendom sa platnom bijele ili bež boje.

Neophodna izrada tehničkog rješenja za rješavanje otpadnih voda (Tip 1, Tip 2 ili Tip 3) u skladu sa Poglavljem 8 Programa Neophodno je pribaviti od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području.

Prema navedenom Programu, za ugostiteljske objekte sa terasom važe i sljedeći uslovi:

- Prilikom određivanja tačne lokacije objekta na terenu poštovati pravilo da se zauzimanjem javne površine u svrhu postavljanja odnosno izgradnje privremenog ugostiteljskog objekta mora osigurati nesmetano korišćenje okolnih zgrada, drugih objekata i urbane opreme, te se ne smiju ugroziti sigurnost i redovan protok učesnika saobraćaja i onemogućiti prolaz vozilima javnih službi i interventnim vozilima (hitna pomoć, vatrogasno vozilo, policija...), kao ni ugroziti nesmetan pogled na more stalnih objekata u zaleđu;
- Prilikom postavljanja odnosno građenja privremenog ugostiteljskog objekta nije dozvoljeno sjeći drveće i ostalo vrijedno rastinje, već je položaj, oblik i veličinu objekta neophodno prilagoditi uslovima konkretne lokacije kako bi se sačuvalo zatečeno vrijedno rastinje;
- Privremeni ugostiteljski objekti mogu biti montažno-demontažni ili nepokretni, u zavisnosti od gabarita objekta i specifičnih uslova terena i konkretne lokacije. U slučaju gdje je postojeći ugostiteljski objekat, izgrađen kao nepokretni privremeni objekat isti se zadržava kao takav, u gabaritim propisanim Programom;
- Zelene, odnosno plažne pješčane površine, površine na području prirodnog i kulturno-istorijskog područja i zaštićene okoline, starih gradova, kulturno-istorijskih i ambijentalnih cjelina, površine u neposrednoj blizini ili zaštićenoj okolini

- nepokretnih kulturnih dobara, kao i površine mora ne mogu se betonirati za potrebe planiranja i postavljanja novih privremenih ugostiteljskih objekata;
- Postojeća podloga objekta mora biti autentična, ne vještački stvorena za potrebe postavljanja novog privremenog objekta;
 - Terasa se organizuje na postojećoj gotovoj podlozi, a u slučaju da postojeća podloga nije odgovarajuća, može se postaviti montažno-demontažna podloga (deking ili sl.). Podna platforma ne može biti visine veće od 10cm.
 - Betoniranje podloge za postavljanje ugostiteljskih terasa kod planiranih novih objekata nije dozvoljeno na pješčanim djelovima plaža, u granicama zaštićenih prirodnih dobara, u granicama nepokretnog kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline, kao i u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.
 - Elementi terase treba da dimenzijama, težinom, međuspratnim vezama i postavljanjem, omogućavaju brzu montažu, demontažu i transport, ne oštećuju površinu na koju se postavljaju, okolno zelenilo, i da budu pogodni za nesmetano kretanje djece, starijih osoba i lica sa invaliditetom.
 - Opremu ugostiteljskih terasa čine stolovi, stolice, suncobrani, žardinjere i eventualno ograde. Za zaštitu od sunca na otvorenim terasama na javnim površinama dozvoljeno je samo postavljanje suncobrana ili tendi (izuzetno pergola i lakih konstrukcija ako je u skladu sa ambijentalnim vrijednostima prostora i ako je Programom tako definisano za konkretnu lokaciju).
 - Oprema ugostiteljskih terasa treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv.
 - Postavljanje uređaja za hlađenje i zagrijavanje terase električnom energijom vrši se u skladu sa posebnim propisima koji se odnose na električne i termotehničke instalacije.

Uvidom u dopunjeno Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom spratnosti P, bruto površine objekta 320,02 m², sa terasom T1 površine 96.11 m² i terasom T2 površine 96.11 m².

Konstrukcija objekta, odnosno noseći elementi, izvedeni su od lameliranog drveta, dok su fasadne obloge projektovane u drvetu zaštićenom adekvatnim zaštitnim premazima, uzimajući u obzir neposrednu blizinu mora i uticaj morskog aerosola.

Sa lijeve i desne strane objekta, na deking podlozi koja se postavlja na pripadajuću podkonstrukciju, formirane su dvije terase (T1 i T2). Terasa su opremljene odgovarajućim stolovima i stolicama, uz nadkrivanje laganim platnenim tendama u bijelim i bež tonovima. Rješenje je koncipirano tako da stvori ambijent prozračnosti i nenametljive elegancije, uz nastojanje da se objekat vizuelno i funkcionalno uklopi u obalni ambijent, ne narušavajući prirodni karakter lokacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je idejno rješenje montažno demontažno privremenog objekta-ugostiteljski objekat sa terasom na kupalištu 8.104, KP 18/3 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 period od 2024 godine -2028 godine, te je zahtjev riješio kao u dispozitivu.

Napomena: Nakon izrade dokumentacije tražene UTU potrebno je JPMD dostaviti Revidovani glavni projekat (na CD-u u zaštićenoj verziji), original ili ovjerenu kopiju Saglasnosti Glavnog državnog arhitekta i Dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području izdatu od strane Agencije za zaštitu životne sredine i Saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

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

