



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: 05-332/25-8300/5  
Datum: 23.10.2025. godine

**"AMFITRITA" DOO**

**ULCINJ**

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



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: 05-332/25-8300/5  
Datum: 23.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 22 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 **“AMFITRITA” DOO**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta **hotelsko kupalište 4C – otvoreni šank sa terasom**, lokacija 4C, KP 3589 KO Ulcinj, Opština Ulcinj, donosi

### RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podnosioca **“AMFITRITA” DOO**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta **hotelsko kupalište 4C – otvoreni šank sa terasom**, lokacija 4C, KP 3589 KO Ulcinj, Opština Ulcinj.

### Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-8300/1 od 27.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **“AMFITRITA” DOO**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta **hotelsko kupalište 4C – otvoreni šank sa terasom**, lokacija 4C, KP 3589 KO Ulcinj, Opština Ulcinj.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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.

Sagledavajući dostavljeni zahtjev i idejno rješenje, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

- Kako je odredbom člana 7 Zakona o administrativnim taksama propisan nastanak taksene obaveze za upravne radnje -u trenutku podnošenja zahtjeva za izvršenje tih radnji, potrebno je prilikom podnošenja zahtjeva uz isti dostaviti dokaz o uplati administrativne takse od 2€ uplaćene na žiro račun Ministarstva br. 832-31624150-52, shodno tarifi za administrativne takse.
- Na naslovnoj strani, kao i u svim segmentima dokumentacije u kojima se predmetni objekat navodi, neophodno je izvršiti usklađivanje naziva, tako da isti glasi: **Hotelsko kupalište 4C – otvoreni šank sa terasom**.

- Kroz cjelokupno idejno rješenje potrebno je kod lokacije dodati i katastarsku parcelu broj 3589 KO Ulcinj.
- Za sve sadržaje predviđene na hotelskom kupalištu 4C (spasilački punkt, tuševi, kabine za presvlačenje, mobilni toaleti, suncobrani, ležaljke, korpe za otpatke), neophodno je da u tehničkom opisu budu detaljno predstavljene svi navedeni elementi, uz obavezno navođenje primjera njihovog izgleda – u formi kataloških specifikacija ili referentnih fotografija, koje čine sastavni dio tehničke dokumentacije.
- Situaciju hotelskog kupališta potrebno je organizovati na geodetskoj podlozi koju je geodeta snimio 20. juna 2025. godine i prema žutom zahvatu iz grafičkog priloga iz Urbanističko-tehničkih uslova broj 0206-1715/5-Up od 17. aprila 2025. godine. Takođe, na situaciji, u skladu sa Uslovima za organizaciju kupališta broj 0206-1715/5-1-Up od 24. aprila 2025. godine, potrebno je ucrtati još jednu kabinu za presvlačenje, jedan mobilni toalet (koji je potrebno obložiti drvenom oblogom usklađenom sa završnom obradom kabina za presvlačenje i tuševa radi postizanja vizuelne ujednačenosti sadržaja i harmonične integracije u ambijent lokacije), jedan toalet za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (s obzirom na to da je riječ o hotelskom kupalištu) i jedan spasilački punkt. Predlaže se i postavljanje platforme uz stepenište za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.
- Na situaciji kupališta obavezno je označiti sljedeće:
  - Kotirani segment seta plažnog mobilijara, pri čemu jedan suncobran sa dvije ležaljke mora zauzimati površinu od najmanje 15 m<sup>2</sup>, imajući u vidu da je riječ o hotelskom kupalištu kategorije 5\*;
  - Precizan prikaz svake pozicije tuša, kabine, toaleta, kao i svih ostalih sadržaja predviđenih organizacijom predmetnog kupališta.
- Otvoreni šank i terasu potrebno je projektovati u skladu sa Programom i Urbanističko-tehničkim uslovima broj 0206-1715/6-Up od 17. aprila 2025. godine, imajući u vidu da u dostavljenom rješenju njihove površine premašuju maksimalno dozvoljene vrijednosti.
- Šank je potrebno dizajnirati tako da bude otvoren sa sve četiri strane. S obzirom na to da se sa zadnje strane nalazi postojeći kameni zid, bočne strane šanka je potrebno korigovati tako da budu u visini prednjeg pulta. Natkrivanje otvorenog šanka potrebno je projektovati tako da konstrukcija djeluje vizuelno lagano, u skladu sa savremenim arhitektonskim izrazom.
- Sa postojećeg kamenog zida potrebno je ukloniti drvene prečke i reklamni natpis.
- Pored 3D prikaza otvorenog šanka sa terasom, potrebno je dostaviti i 3D prikaze hotelskog kupališta 4C, kako bi se sagledali svi planirani sadržaji na kupalištu. Takođe, potrebno je prikazati uklapanje otvorenog šanka sa terasom u odnosu na ostale sadržaje, tako da sve čini jedinstvenu i harmoničnu cjelinu, u skladu sa standardima za hotele kategorije 5\*.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 05-332/25-8300/2 od 15.09.2025. godine - dokaz povratnica broj 05-332/25-8300/2 sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 16.09.2025.godine.

Dana 25.09.2025.godine obratili ste se za produžetak roka, ali kako ni do dana donošenja ovog rješenja niste dostavili dopunu, odlučeno je kao u dispozitivu.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**MINISTAR**

Slaven Radunović

