



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-11501/6
Датум: 02.10.2026. године

CAPITAL ESTATE DOO

ПОДГОРИЦА
Бул. Књаза Данила Петровића 11

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-11501/Б
Датум: 02.10.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 став 1 тачка 2, 25 и 72 став 5 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „Capital Estate“ ДОО Подгорица, за давање сагласности на идејно рјешење монтажно-демонтажни привремени угоститељски објекат са терасом на локацији број 8.69 на купалишту 10Б (КП 18/2, КО Доњи Штој), Општина Улцињ, у склопу Измјена и допуна Програма привремених објеката у зони морског добра за период 2024-2028.год. за Општину Улцињ, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Усваја се захтјев подносиоца „Capital Estate“ ДОО Подгорица, даје се сагласност на допуњено идејно рјешење монтажно-демонтажни привремени угоститељски објекат са терасом на локацији број 8.69 на купалишту 10Б (КП 18/2, КО Доњи Штој), Општина Улцињ, у склопу Измјена и допуна Програма привремених објеката у зони морског добра за период 2024-2028.год. за Општину Улцињ.

О б р а з л о ж е њ е

Актом број 05-332/26-11501/1 од 12.08.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Capital Estate“ ДОО Подгорица, захтевом за давање сагласности на идејно рјешење монтажно-демонтажни привремени угоститељски објекат са терасом на локацији број 8.69 на купалишту 10Б (КП 18/2, КО Доњи Штој), Општина Улцињ, у склопу Измјена и допуна Програма привремених објеката у зони морског добра за период 2024-2028.год. за Општину Улцињ, пројектовано од стране „Archingbau23“ ДОО Улцињ.

Чланом 22 став 1 тачка 2 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта); 2) идејно рјешење пројекта привременог објекта у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 5 овог закона.

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утађује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 72 став 5 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25, 160/25 и 114/26), прописано је да изузетно од става 3 овог члана, за подручја морског добра, односно националног парка, програм привремених објеката доноси правно лице које управља морским добром односно националним парком, уз сагласност Министарства, органа државне управе надлежног за туризам, органа управе надлежних за заштиту културних добара и заштиту животне средине у односу на заштићена подручја, као и органа управе надлежног за саобраћај у односу на привремене објекте уз државни пут и органа локалне управе надлежног за саобраћај у односу на привремене објекте уз општински пут и по претходно прибављеном мишљењу јединице локалне самоуправе за чију територију се доноси програм привремених објеката.

Уз идејно рјешење подносилац захтјева је доставио Урбанистичко техничке услове бр.0206-1415/5-Уп издате дана 15.04.2025.године од стране Јавног предузећа за управљање морским добром Црне Горе, Уговор о коришћењу морског добра број 0206-1415/3 од 09.04.2025.године као и допуњено идејно рјешење монтажно-демонтажног привременог угоститељског објекат са терасом на локацији број 8.69 на купалишту 10Б (КП 18/2, КО Доњи Штој), Општина Улцињ.

Директорат Главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога:

Сходно Програму привремених објекта у зони морског добра за Општину Улцињ за период 2024-2028.године на локацији означеној бројем 8.69, у оквиру купалишта 10Б на катастарској парцели број 18/2, КО Доњи Штој, предвиђено је постављање монтажно-демонтажног привременог угоститељског објекта $P=250m^2$. Објекат је планиран као монтажно-демонтажни, од дрвених греда и дасака на дашчаној подлози, покривен тегола плочама преко дашчане подконструкције.

Условима за постављање привременог монтажно-демонтажног угоститељског објекта дефинисано је:

При одређивању локације угоститељских објеката треба водити рачуна о очувању визура на море околних сталних објеката, угоститељских и резиденцијалних. У случају да привремени објекат није могуће поставити без угрожавања погледа на море сталног објекта у залеђу, неопходно је добити писану сагласност власника сталног објекта;

Приликом постављања односно грађења привременог угоститељског објекта није дозвољено сјећи дрвеће и остало вриједно растиње, већ је положај, облик и величину објекта неопходно прилагодити условима конкретне локације како би се сачувало затечено вриједно растиње;

Привремени угоститељски објекти могу бити монтажно-демонтажни или непокретни, у зависности од габарита објекта и специфичних услова терена и конкретне локације. У случају гдје је постојећи угоститељски објекат, изграђен као непокретни привремени објекат исти се задржава као такав, у габаритим прописаним Програмом;

На локацији није могуће постављање других привремених објеката, осим оних у функцији угоститељског објекта;

Привремени угоститељски објект својим изгледом, обликом и бојом треба бити усклађен са простором у којем се поставља;

Зелене, односно плажне пјешчане површине, површине на подручју природног и културно историјског подручја и заштићене околине, старих градова, културно-историјских и амбијенталних цјелина, површине у непосредној близини или заштићеној околини непокретних културних добара, као и површине мора не могу се бетонирати за потребе планирања и постављања нових привремених угоститељских објеката;

Постојећа подлога објекта мора бити аутентична, не вјештачки створена за потребе постављања новог привременог објекта;

Увидом у предметно Идејно рјешење утврђено је да је на локацији означеној бројем 8.69 у оквиру купалишта 10Б на катастарској парцели број 18/2, КО Доњи Штој, предвиђено постављање монтажно-демонтажног привременог угоститељског објекта укупне површине $P=236.80m^2$. Планирани угоститељски објект је привременог, монтажно-демонтажног карактера, позициониран на сјеверном дијелу локације ради очувања визура ка мору. Функционално је подијељен на затворени економски блок (кухиња, пица пећ, остава-ходник) у дрвеној облози, те отворени дио за госте са шанком и терасом мјестимично уоквиреном транспарентном дрвеном оградом адекватне висине уз пјешачке приступе ширине мин. 1.60м. Контакт са тлом остварен је уз минималну интервенцију у простору, одизањем објекта за 0.10м на реверзибилном темељном систему челичних хеликалних шипова и монтажној подконструкцији. Архитектонска обликовност и материјализација ослањају се на дрво као примарни конструктивни и визуелни елемент, док доминантан мотив представља разуђен кров различитих нагиба (15%–30%, завршни покривач тегола) са максималном висином до сљемена од 4.55м. Пратећа техничка рјешења обухватају одводњу отпадних вода путем подземног ПЕХД биопрецишћивача, уз обавезну интеграцију сепаратора масти и уља за кухињске одводе. Објект је адекватних димензија и својим обликовањем и колористиком уклапа се у природни пејзаж и укупни визуелни идентитет предметног простора.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да је идејно рјешење монтажно-демонтажни привремени угоститељски објект са терасом на локацији број 8.69 на купалишту 10Б (КП 18/2, КО Доњи Штој), Општина Улцињ, у склопу Измјена и допуна Програма привремених објеката у зони морског добра за период 2024-2028.год. за Општину Улцињ, пројектовано од стране „Archingbau23“ ДОО Улцињ, у складу са урбанистичко техничким условима, издатих на основу смјерница из Измјена и допуна Програма привремених објеката у зони морског добра за период од 2024 године -2028 године, те је захтјев ријешено као у диспозитиву.

УПУТСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе, у року од 20 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНЕ ДИРЕКТОРИЦЕ ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

