



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: 05-332/25-6710/5

Podgorica, 20.06.2025. godine

HP „FJORD“ AD

KOTOR

Stari grad br.476

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: 05-332/25-6710/5

Podgorica, 20.06.2025. 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 HP „FJORD“ AD iz Kotora, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje javnog romantičnog kupališta na lokaciji 6A, kat. parcele br. 1244, 1229, 1230, 1231 i 1232 sve KO Orahovac II, Opština Kotor, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev „HP „FJORD“ AD iz Kotora, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje javnog romantičnog kupališta na lokaciji 6A, kat. parcele br. 1244, 1229, 1230, 1231 i 1232 sve KO Orahovac II, Opština Kotor, projektovano od strane „ALL-ING“ 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 05-332/25-6710/1 od 27.05.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „HP „FJORD“ AD iz Kotora, za davanje saglasnosti na idejno rješenje javnog romantičnog kupališta na lokaciji 6A, kat. parcele br. 1244, 1229, 1230, 1231 i 1232 sve KO Orahovac II, Opština Kotor, projektovano od strane „ALL-ING“ 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.0206-1242/5 izdati dana 14.04.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Ugovor o korišćenjuorskog dobra br.0206/1242/4 od 10.04.2025.godine.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoniorskog dobra za opštinu Kotor za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine, predmetno **javno-romantično kupalište 6A** predviđeno je na lokaciji koja je formirana od kat. parcela br. 1244, 1229, 1230, 1231, 1232 KO Orahovac II, Opština Kotor. Na lokaciji je predviđeno kupalište sa površinom plažnog prostora od 900 m², dužine 116m, od čega je polovina oslobođena od plažnog mobilijara. Prema prethodno navedenom Programu, javno kupalište je namijenjeno svim kupcima, a jedno od vrsta javnih kupališta je i romantično kupalište koje podrazumijeva ponudu organizacije posebnih programa poput: vjenčanja, vjeridbi, proslava godišnjica i sl.

Prema navedenom Programu, za kupališta važe sljedeći uslovi:

Uslovi za postavljanje montažno-demontažnih objekata na kupalištima:

Montažno-demontažni objekti koji se mogu postavljati na kupalištima su sljedeći: otvoreni šank, objekat za smještanje plažnog mobilijara, spasilačka osmatračnica i spasilački punkt, informativna zastava, informativna tabla za korisnike kupališta i sanitarni objekti.

- Spasilačka osmatračnica i spasilački punkt postavljaju se na djelovima kupališta sa većom koncentracijom kupaca, na pozicijama koje obezbjeđuju dobru preglednost kupališta i akvatorijuma, po mogućnosti na prirodnom uzvišenju. Površina spasilačke osmatračnice u osnovi može biti do 4m².
- Spasilački punkt je otvoreni prostor u funkciji privremenog objekta koji se određuje na većim kupalištima, na svakih 50m dužine kupališta, između dvije kule, u neposrednoj blizini vode, na koji se u toku dnevnog radnog vremena kupališta smješta spasilačka oprema potrebna za hitnu intervenciju (dvoled, bova za spašavanje, signalizacione zastave, oprema za prvu pomoć). Nakon dnevnog radnog vremena ova se oprema uklanja sa kupališnog dijela.
- Informativna zastava se postavlja na spasilačkoj kuli i/ili spasilačkom punktu i može biti u tri boje (zelena, žuta i crvena). Informativna zastava može da sadrži i informativni natpis o kupalištu (plava zastavica). Informativna zastava se postavlja na jarbolu na mjestu koje je vidljivo većini korisnika kupališta. Visina jarbola ne smije biti manja od 5 m.
- Informativne table na kupalištu su sljedećih dimenzija:

- 1) tabla sa informacijama o kupalištu, dimenzija konstrukcije 260 x 100 cm i dimenzija table 100x100cm;
 - 2) tabla sa informacijama o plažnom redu, dimenzija 70 x 130cm;
 - 3) tabla sa informacijama o bezbjednosti kupaca, dimenzija 100x150 cm.
- Konstrukcija informativne table za korisnike kupališta je metalna, pričvršćena za tlo na način primjeren postojećoj podlozi.

Uslovi za postavljanje pokretnih privremenih objekata na kupalištima:

Pokretni privremeni objekti, odnosno oprema i uređaji koji se mogu naći na kopnenom dijelu kupališta su: kabine za presvlačenje, plažni tuševi, pokretni toaleti, mobilni sanitarni blok, sef na kupalištu, plažni mobilijar, dječje igralište, konzervator za sladoled, rashladna i izložbena vitrina za prodaju hrane i pića, prodajni pult. Navedena oprema i uređaji se, za razliku od montažno-demontažnih objekata, nakon završetka sezone uklanjaju sa kupališta.

- Za kabine za presvlačenje, ležaljke, suncobrane, plažne stočice i sl. potrebno je obezbijediti adekvatnu lokaciju i raspored u okviru kupališta. Kabine za presvlačenje i plažni tuševi moraju biti postavljeni po obodu plažne površine i/ili u neposrednom zaleđu pješčanog dijela kupališta. Preporuka je da se kabine za presvlačenje grupišu sa plažnim tuševima.
- Teže pomični elementi plažne opreme i mobilijara kao što su je baldahini, kante za otpatke, sefovi na plaži i dr. treba da budu postavljeni na način da se obezbijedi komfor korisnicima kupališta (sunce, pristup moru, prirodni hlad itd.), ne ometa se slobodno kretanje u prostoru kupališta i omogućava kontrola korišćenja opreme i njeno jednostavno servisiranje i održavanje.
- Režim korišćenja opreme na plaži, površina kupališta koja mora biti oslobođena od plažne opreme (ležaljke, suncobrane, stočice, kante za otpatke i dr.), dakle slobodni prostor s jedne i raspored odobrene količine plažne opreme u prostoru s druge strane utvrđuje se Ugovorom o zakupu, u odnosu na režim kupališta (hotelsko, javno, gradsko, specijalno itd).
- Ležaljke se izrađuju od PVC materijala, drveta i ostalih lakih materijala, a baldahini se izrađuju od drvene konstrukcije površine do 2 x 2.5 m, natkrivene bijelim platnom i zavjesama.
- Jedan sanitarni čvor predviđen je na svakih 1000 m² površine kupališta ili u objektu korisnika kupališta kada se objekat nalazi na udaljenosti od 50m od kupališta, dva tuša na svakih 50 m kupališta kao i dvije kabine za presvlačenje na svakih 50m, izrađene od montažno-demontažnih materijala pogodnih za održavanje i bez reklamnih natpisa.

Uvidom u dopunjeno Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovano javno-romantično kupalište 6A sa površinom plažnog prostora od 900 m², dužine 116 m, od čega je polovina kupališta oslobođena od plažnog mobilijara. Na ulazu u kupalište predviđa se postavljanje informativne table, tako da bude vidna svim korisnicima. U zoni postavljanja plažnog mobilijara, predviđeno je 16 suncobrana i 32 ležaljke tj. 16 kompleta od po dvije ležaljke (drvene/plastične) i jednog suncobrana. Ležaljke su organizovane u dijelu na samoj pješčanoj plaži kao i na dijelovima gdje je beton i kamen. Postoje dva prolaza od jednog metra širine, na rastojanju jedan od drugog od 20 m, koji omogućavaju

nesmetan prilaz moru od strane korisnika plaže. Predviđa se postavljanje jedanaest kanti za otpatke. Kante su betonske, okrugle sa detaljima od nerđajućeg čelika. Predviđa se montiranje tuševa na tri lokacije na plaži. Tuševi imaju betonski bazament i metalni cilindar koji se završava sa četiri odvojene cijevi sa tuševima, bijele boje. Predviđene su kabine za presvlačenje, metalne konstrukcije, koje su presvučene plastificiranom tkaninom bijele/bež boje, sa podom obloženim dekingom. Sanitarni čvor je organizovan u objektu investitora koji se nalazi na rastojanju manjem od 50 m od kupališta. Pored toga obezbijeđen je i dodatni montažni sanitarni objekat. Na lokaciji je predviđen spasilačka osmatračnica, koja je u funkciji čitave plaže. Osmatračnica je izrađena od metalnih profila, ofarbanih bijelom bojom. Takođe je predviđen i spasilački punkt na 25 m od same osmatračnice.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je javno romantično kupalište na lokaciji 6A, kat. parcele br. 1244, 1229, 1230, 1231 i 1232 sve KO Orahovac II, Opština Kotor, projektovan od strane "ALL-ING" 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.

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

