



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: 05-332/25-10073/4
Datum: 04.09.2025. godine

„DUKLEY HOTEL“ DOO

BUDVA

Zgrada Harmonia, poluostrvo Zavalja

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 proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/25-10073/4
Datum: 04.09.2025. 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 „**DUKLEY HOTEL**“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje **hotelskog kupališta na lokaciji 11A1, KP br. 2920, 3062 i 3063 KO Budva**, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev podnosioca „**DUKLEY HOTEL**“ Doo Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje **hotelskog kupališta na lokaciji 11A1, KP br. 2920, 3062 i 3063 KO Budva**, Opština Budva, projektovano od strane „Origin Construction“ Doo Podgorica, 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 05-332/25-10073/1 od 12.08.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se preduzeće „**DUKLEY HOTEL**“ Doo Budva, zahtevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje **hotelskog kupališta na lokaciji 11A1, KP br. 2920, 3062 i 3063 KO Budva**, Opština Budva.

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.0210-195/9-Up izdate dana 05.06.2025.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:

Shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Budva za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine, predmetno **hotelsko kupalište 11A1** predviđeno je na lokaciji koja je formirana od kat. parcela 2920, 3062 i 3063 KO Budva, Opština Budva. Na lokaciji su predviđena tri uređena kupališta dužina: 95 m, 50 m i 65 m sa površinama plažnog prostora od: 680m², 400m² i 972m². Prema prethodno navedenom Programu, hotelsko kupalište je kupalište namijenjeno samo hotelima visoke kategorije sa 4 i 5 zvjezdica.

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.
- Pojas duž morske obale širine minimum 3m (mjereno za vrijeme plime) mora biti u potpunosti oslobođen plažne opreme i mobilijara radi omogućavanja slobodnog kretanja i bezbjednog i nesmetanog ulaska kupaca u more.
- Dodatno, od plažnog mobilijara mora se osloboditi i pristup do mora, u širini od najmanje 1m, a na svakih 20m.
- Jedan sanitarni čvor predviđen je na svakih 1000 m² površine kupališta ili u objektu korisnika kupališta kada se objekat nalazi na udaljenosti od 50 m od kupališta, dva tuša na svakih 50 m kupališta kao i dvije kabine za presvlačenje na svakih 50 m, izrađene od montažno-demontažnih materijala pogodnih za održavanje i bez reklamnih natpisa.

Uvidom u dostavljeno dopunjeno ldejno rješenje, utvrđuje se da su na predmetnoj lokaciji 11A1 tj. na kat. parcelama broj 2920, 3062 i 3063 KO Budva, Opština Budva, projektovana tri hotelska kupališta, sa površinama plažnog prostora od 680m², 400m² i 972m², dužina 95 m, 50 m i 65 m.

U zoni postavljanja plažnog mobilijara na kupalištu dužine 95 m i površine plažnog prostora od 680 m², predviđeno je ukupno 18 suncobrana i 36 ležaljki. Na morskoj strani kupališta planirano je ograđivanje bezbjednosnim bovama na udaljenosti od 25 i 80 m od

obale, u skladu sa propisima o morskom pojasu. U centralnom dijelu plaže, na slobodnoj površini, nalazi se spasilačka osmatračnica opremljena informativnom tablom i jarbolom za informativne zastave. Nedaleko od osmatračnice, takođe na slobodnom dijelu, predviđen je mobilni sanitarni objekat. Četiri kabine za presvlačenje i četiri tuša smješteni su centralno, na lako dostupnoj lokaciji.

U zoni postavljanja plažnog mobilijara na kupalištu dužine 50 m i površine plažnog prostora od 972 m², predviđeno je ukupno 12 suncobrana i 24 ležaljke i jedan spasilački punkt. Na slobodnom dijelu, predviđen je mobilni sanitarni objekat. Dvije kabine za presvlačenje i četiri tuša smješteni su centralno, na lako dostupnoj lokaciji. Na morskoj strani kupališta planirano je ograđivanje bezbjednosnim bovama na udaljenosti od 25 m od obale, u skladu sa propisima o morskom pojasu.

U zoni postavljanja plažnog mobilijara na kupalištu dužine od 65m i površine plažnog prostora od 972 m², predviđeno je 33 suncobrana i 66 ležaljki, koji su funkcionalno raspoređeni duž plaže. Na morskoj strani kupališta planirano je ograđivanje bezbjednosnim bovama na udaljenosti od 50 m od obale, u skladu sa propisima o morskom pojasu. U centralnom dijelu plaže, na slobodnoj površini, nalazi se spasilačka osmatračnica opremljena informativnom tablom i jarbolom za informativne zastave. Nedaleko od osmatračnice, takođe na slobodnom dijelu, predviđen je mobilni sanitarni objekat. Tri kabine za presvlačenje i tri tuša smješteni su centralno, na lako dostupnoj lokaciji. Pristupi moru su planirani u minimalnoj širini od 3 metra, u skladu sa uslovima lokacije i organizacijom kupališta.

Za sva tri kupališta glavni ulaz je opremljen informativnim tablama i na cijelom prostoru predmetnih kupališta raspoređene su i korpe za otpatke, postavljene na pravilnom međusobnom rastojanju radi optimalnog pokrivanja i održavanja čistoće.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je idejno rješenje **hotelskog kupališta na lokaciji 11A1, KP br. 2920, 3062 i 3063 KO Budva**, Opština Budva, projektovano od strane "Origin Construction" Doo Podgorica 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 dobijanja Saglasnosti glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom br. 40 Zakona o zaštiti prirode ("Sl. list Crne Gore", br. 54/16), JPMD potrebno je dostaviti pribavljenu dozvolu od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području.

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

