



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: 05-332/25-9350/3

Podgorica, 10.09.2025. godine

HIMALAYAS DOO

BUDVA

Žrtava fašizma br.60

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.09.10
11:35:50 +02'00'

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: 05-332/25-9350/3

Podgorica, 10.09.2025. 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 **„HIMALAYAS“ Doo iz Budve**, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremenog objekta- Javno-romantično kupalište 2D na lokaciji koju čini kat. parcela br. 553 KO Prijedor I, Opština Budva, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev podnosioca **„HIMALAYAS“ Doo iz Budve**, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremenog objekta- Javno-romantično kupalište 2D na lokaciji koju čini kat. parcela br. 553 KO Prijedor I, Opština Budva projektovano od strane „Arhi Studio dizajn“ Doo Budva, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9350/1 od 25.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **„HIMALAYAS“ Doo iz Budve**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenog objekta- Javno-romantično kupalište 2D na lokaciji koju čini kat. parcela br. 553 KO Prijedor I, 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.0206-1255/4-Up izdati dana 23.04.2025.godine od strane Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore kao i Ugovor o korišćenju morskog dobra broj 0206-1255/3 od 07.04.2025.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 zoni morskog dobra za opštinu Budva za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine, predmetno **javno-romantično kupalište 2D** predviđeno je na lokaciji koja je formirana od kat. parcele br. 553 KO Prijevor I, Opština Budva. Na lokaciji je predviđeno kupalište sa površinom plažnog prostora od 1361 m², dužine 100 m, od čega je polovina oslobođena od plažnog mobilijara, kao i postavljanje objekta 2.4. - ugostiteljski objekat sa terasom (koji je tretiran odvojenim idejnim rješenjem). 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 (dvgled, 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, suncobrani, stočici, 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 ldejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovano javno-romantično kupalište 2D sa površinom plažnog prostora od 1361 m², dužine 100 m, od čega je polovina kupališta oslobođena od plažnog mobilijara. Prilaz kupalištu je sa sjeverozapadne strane, sa postojeće pješačke staze. Uz njega je pozicioniran glavni ulaz sa informativnim tabalama. U zoni postavljanja plažnog mobilijara na zapadnoj strani

kupališta, predviđeno je 30 sunocobrana i 60 ležaljki tj. 30 kompleta od po dvije ležaljke i jednog suncobrana svijetlih boja (bijela/bež), dok je polovina kupališta na istočnom dijelu oslobođena od postavljanja plažnog mobilijara. Predviđeno je montiranje četiri tuša i četiri kabine, u grupacijama od po dva elementa. Sanitarni čvor je organizovan u ugostiteljskom objektu investitora koji se nalazi na rastojanju manjem od 50 m od kupališta. Pored toga, obezbijeđen je i dodatni montažni sanitarni objekat na samom kupalištu. Na lokaciji je predviđena spasilačka osmatračnica sa informativnom tablom i jarbolom za informativne zastave, koja je u funkciji čitave plaže. Prilazi do mora su u širini min 1m, planirani u skladu sa uslovima lokacije i organizacijom kupališta, i to naspram ulaza na kupalište, uz zapadnu granicu kupališta i na polovini paralelno sa obalom. Predviđeno je ograđivanje kupališta sa mora, na udaljenosti 100 m od obale. Ograđivanje se vrši bovama (valjkastog oblika, dužine 80cm, prečnika 15cm i obima 50cm), crvenim i bijelim naizmjenično postavljenim i međusobno povezanim, koje se sidre (ankerišu) tegovima težim od 50 kg. Uz morsku obalu obezbijeđen je slobodan pojas u širini od 3 m, za nesmetan prilaz kupaca moru.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je dopunjeno idejno rješenje privremenog objekta- Javno-romantično kupalište 2D na lokaciji koju čini kat. parcela br. 553 KO Prijevor I, Opština Budva projektovano od strane "Arhi Studio dizajn" Doo Budva, 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-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.

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

Mirjana Đurišić Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.09.10
11:36:32 +02'00'