



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI 06-333/25-581/38

Podgorica, 15.08.2025.godine

„Adriatic Marinas“ DOO

Tivat
Ul. Blaža Jovanovića br.1

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za rekonstrukciju objekta nautičkog turizma – marine M2, za potrebe povećanja broja vezova, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune, Opština Tivat.



MINISTAR

Slaven Radunovic

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor;
- Opštini Tivat;
- a/a.

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-581/38
 Podgorica, 15.08.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „Adriatic Marinas“ DOO Tivat, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju objekta nautičkog turizma – marine M2, za potrebe povećanja broja vezova, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune, Opština Tivat, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25) a u vezi čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE „Adriatic Marinas“ DOO Tivat, građevinska dozvola za rekonstrukciju objekta nautičkog turizma – marine M2, za potrebe povećanja broja vezova, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune, Opština Tivat.

Rekonstrukcija objekta nautičkog turizma – marine M2 obuhvata ekstenzije pontona „N“, „O“, „P“ i „Q“ na Gatu 4; ekstenziju pontona „E“ na Gatu1; dodavanje pontona uz Gat 3 – ponton „M“; dodavanje novih vezova uz Gat Ps i rekonstrukciju elektroenergetskih i hidrotehničkih instalacija na gatovima 3, Ps, 4 i 1.

Radovi na rekonstrukciji objekta nautičkog turizma – marine M2 za potrebe povećanja broja vezova, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune, Opština Tivat, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta Rajka Radulovića, dipl.inž.građ. i privrednih društava: „LTC Consulting“ DOO Kotor, „Plumbing B&B“ DOO Herceg Novi i „Lars Fire“ DOO Podgorica.

Revizija glavnog projekta rekonstrukcije objekta nautičkog turizma – marine M2 za potrebe povećanja broja vezova, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune, Opština Tivat, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Predraga Babića, dipl.inž.građ. i privrednog društva „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ DOO Podgorica.

2. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole. – član 35 stav 8 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25).
 Ako investitor ne započne građenje u roku iz stava 8 ovog člana, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli. – član 35 stav 9 Zakona o izgradnji objekata.
3. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole. – član 43 stav 4 Zakona o izgradnji objekata.

4. Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta. – član 37 Zakona o izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

„Adriatic Marinas“ DOO Tivat se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-581/1 od 06.05.2025.godine i dopunama zahtjeva broj: UPI 06-333/25-581/26 od 21.07.2025.godine i UPI 06-333/25-581/28 od 29.07.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju objekta nautičkog turizma – marine M2 za potrebe povećanja broja vezova, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune, Opština Tivat.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju i građenje objekata nautičkog turizma – marine M2, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune („Sl. list CG“, br. 057/19) u Opštini Tivat, izdati od strane Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: 01-639/17 od 22.06.2021.godine;
- Glavni projekat rekonstrukcije objekta nautičkog turizma – marine M2 za potrebe povećanja broja vezova, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune, Opština Tivat, urađen od strane vodećeg projektanta Rajka Radulovića, dipl.inž.građ. i privrednih društava: „LTC Consulting“ DOO Kotor, „Plumbing B&B“ DOO Herceg Novi i „Lars Fire“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta rekonstrukcije objekta nautičkog turizma – marine M2 za potrebe povećanja broja vezova, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune, Opština Tivat, urađen od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Predraga Babića, dipl.inž.građ. i privrednog društva „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ DOO Podgorica, broj:104/25-2 od 25.07.2025.godine, ovjeren elektronskim potpisom Predraga Babića dana 25.07.2025.godine;
- List nepokretnosti 2065 – izvod za katastarsku parcelu broj 965/1 KO Tivat, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat, broj: 121-919-6559/2025 od 04.06.2025.godine;
- Akt Uprave za nekretnine Podgorica broj: 01-012/25-4157/1 od 16. juna 2025.godine i Izvod iz digitalnog plana za katastarsku parcelu broj 965/1 KO Tivat;

- Akt Javnog preduzeća za upravljanje Morskim dobrom Crne Gore, broj:0102-3083/2 od 14.08.2025.godine;
- Ugovor o korišćenju Morskog dobra između ugovarača: Javnog preduzeća za upravljanje morskim dobrom Crne Gore iz Budve i DOO za usluge u nautičkom turizmu i za razvoj projekta o nekretninama „Adriatic Marinas“ DOO iz Tivta, zaveden u JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore pod brojem:0210-8/23 od 25.06.2007.godine;
- Rješenje Opštine Tivat kojim se utvrđuje da ne postoji obaveza plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za rekonstrukciju i građenje objekta nautičkog turizma – marine M2, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune, Opština Tivat, broj: 07-419/25-upl-74/1 od 14.08.2025.godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju objekta nautičkog turizma – Marine M2 za potrebe povećanja broja vezova, Porto Montenegro, Opština Tivat, donijeto od strane Agencije za zaštitu životne sredine, broj: 03-UPI-1016/27 od 18.12.2024.godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost na tehničku projektnu dokumentaciju (u dijelu vodovodnih i kanalizacionih instalacija), investitoru „Adriatic Marinas“ DOO Tivat po projektu rađenom od projektanta „LTC Consulting“ DOO Kotor, za rekonstrukciju objekta nautičkog turizma – marine M2, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune, Opština Tivat, donijeto od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Tivat, broj: 03-333/25-UPI-53/1 od 04.06.2025.godine;
- Saobraćajna saglasnost na glavni projekat rekonstrukcije i građenja objekta nautičkog turizma – marine M2, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune, Opština Tivat, izdata od strane Uprave za saobraćaj, broj: 04-6134/2 od 07.07.2025.godine;
- Saglasnost na glavni projekat elektro instalacija jake struje za rekonstrukciju objekta nautičkog turizma – marine M2, za potrebe povećanja broja vezova koji se električnom energijom imaju napajati iz postojećih trafostanica TS-M1, TS-M5 i TS-M6, izdata od strane „PM Power“ DOO Tivat, dana 14. avgusta 2025.godine;
- Potvrda „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ DOO Budva, broj: 25-2417/5 od 20.06.2025.godine;
- Potvrda Opštine Tivat – Sekretarijat za finansije, broj: 08-402/25-12/47-1 od 14.08.2025.godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost na tehničku dokumentaciju – Glavni projekat - Rekonstrukcija objekta nautičkog turizma – Marine M2 za potrebe povećanja broja vezova, donijeto od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo, broj: 03/1-348/25-1392/5 od 14.08.2025.godine;
- Rješenje kojim se daje vodna saglasnost investitoru „Adriatic Marinas“ DOO Tivat na Glavni projekat - Rekonstrukcija objekta nautičkog turizma – Marine M2 za potrebe povećanja broja vezova, u obuhvatu Državne studije lokacije „Arsenal“ Tivat – Izmjene i dopune, Opština Tivat, donijeto od strane Uprave za vode, broj: UPI 02-319/25-178/2 od 14.08.2025.godine;
- Polisa osigurenje od odgovornosti No: 7766777 od 08.09.2024.godine, izdata od strane „Generali osiguranje Montenegro“ AD Podgorica za osiguranika „LTC Consulting“ DOO Kotor;

- Polisa za osiguranje od odgovornosti No: 7766368 od 21.09.2024.godine, izdata od strane „Generali osiguranje Montenegro“ AD Podgorica za osiguranika „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ DOO Podgorica.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji u smislu člana 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 019/25), kojim je utvrđeno da dokumentaciju iz stava 1 tačka 4, 5 i 6 i stava 2 tačka 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, ovo ministarstvo je aktom broj UPI 06-333/25-581/5 od 15.05.2025.godine, od nadležnog organa Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorat za zaštitu i spašavanje tražilo izdavanje protivpožarne saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od nadležnog organa isti nije dostavljen (kopija dostavne knjige pošte od 16.05.2025.godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra da je saglasan sa revidovanim glavnim projektom.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnešeni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Član 32 stav 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), propisuje da Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za: državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više i za hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort te da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Prema članu 5 Zakona o izgradnji objekata državnim objektima od opšteg interesa smatraju se: autoputevi, brze saobraćajnice, magistralni i regionalni putevi; tuneli i mostovi; aerodromi; luke, lukobrani, kao i kopneni i pomorski granični prelazi; gasovodi protoka većeg od 300 m³/h; brane i akumulacije; željeznička infrastruktura odnosno željezničke pruge i objekti u funkciji željeznice; drugi infrastrukturni objekti od značaja za Crnu Goru; elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema i/ili elektronska komunikaciona mreža; objekti namijenjeni za bezbjednosne službe; radio-difuzni objekti; međunarodni i regionalni objekti vodosnabdijevanja; međunarodni i regionalni kanalizacioni sistemi; distributivni i prenosni elektroenergetski objekti (nadzemni i podzemni elektrosvodovi, rasklopna postrojenja i trafostanice) naponskog nivoa 35 kV i više sa uklapanjem trafostanica na obje strane transformacije; proizvodni elektroenergetski objekti snage 5 MW i više (hidroelektrane, termoelektrane, vjetroelektrane, solarne elektrane i dr.); žičare; objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, sport, socijalnu zaštitu; objekti nepokretne kulturne baštine; objekti za proizvodnju i/ili preradu koji zapošljavaju 50 zaposlenih i više.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije: glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona; dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;

dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima i dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, a stavom 4 istog člana je utvrđeno da se za izdavanje dokaza, saglasnosti i mišljenja iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana ne plaća administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom – član 34 stav 5 Zakona.

Član 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na: 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, kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat.

Članom 153 stav 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), propisuje da su privredna društva, pravna lica odnosno preduzetnici koji obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom dužna da svoje poslovanje i djelatnost usklade sa odredbama ovog zakona, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona i da privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, koje je do stupanja na snagu ovog zakona steklo licencu, može vršiti izradu i reviziju tehničke dokumentacije do isteka roka iz stava 1 ovog člana, osim revizije tehničke dokumentacije u čijoj je izradi učestvovalo.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 32 Zakona o izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

MINISTAR

Slaven Radunovic

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I

