



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-9629/2

Podgorica, 04.08.2025. godine

"ADRIATIC MARINAS" DOO TIVAT

Tivat

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović




Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana

Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;

- naslovu

Digitally signed by Mirjana
Đurišić;
Date: 2025.08.04 14:56:54
+02'00'



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-9629/2

Podgorica, 04.08.2025. 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 **“ADRIATIC MARINAS” DOO TIVAT**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta montažno-demontažni objekti – objekti za trgovinu i usluge, na lokacijama označenim brojem 5.171, 5.172, 5.173, 5.175, 5.176, 5.179 i privremeni montažno-demontažni objekti - ugostiteljski objekti sa terasama, na lokacijama označenim brojem 5.174, 5.181, 5.184 i 5.185, odnosno na dijelu kp 965/13 i 965/14 sve KO Tivat, Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva **“ADRIATIC MARINAS” DOO TIVAT**, na idejno rješenje arhitektonskog projekta montažno-demontažni objekti – objekti za trgovinu i usluge, na lokacijama označenim brojem 5.171, 5.172, 5.173, 5.175, 5.176, 5.179 i privremeni montažno-demontažni objekti - ugostiteljski objekti sa terasama, na lokacijama označenim brojem 5.174, 5.181, 5.184 i 5.185, odnosno na dijelu kp 965/13 i 965/14 sve KO Tivat, Opština Tivat, **“LOREANA DESIGN” 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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-9629/1 od 31.07.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **“ADRIATIC MARINAS” DOO TIVAT**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta montažno-demontažni objekti – objekti za trgovinu i usluge, na lokacijama označenim brojem 5.171, 5.172, 5.173, 5.175, 5.176, 5.179 i privremeni montažno-demontažni objekti - ugostiteljski objekti sa terasama, na lokacijama označenim brojem 5.174, 5.181, 5.184 i 5.185, odnosno na dijelu kp 965/13 i 965/14 sve KO Tivat, Opština Tivat, projektovano od strane **“LOREANA DESIGN” DOO Podgorica**.

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.

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 Tivat za period 2024. – 2028. godine, na lokacijama označenim brojem 5.171, 5.172, 5.173, 5.175, 5.176, 5.179, odnosno na dijelu kp 965/13 i 965/14 sve KO Tivat, Opština Tivat, predviđeno je postavljanje privremenih montažno demontažnih objekata – objekata za trgovinu i usluge. Shodno Izmjenama i dopunama Programa na lokacijama označenim brojem 5.174, 5.181, 5.184 i 5.185, odnosno na dijelu kp 965/13 i 965/14 sve KO Tivat, Opština Tivat predviđeno je postavljanje privremenih montažno demontažnih objekata – ugostiteljski objekti sa terasama.

Uslovima za postavljanje privremenog montažno demontažnog objekta – objekta za trgovinu i usluge:

- montažno demontažni objekat od pocinčanog čelika, plastificiranog u boji, inoksa, eloksirano ili plastificiranog aluminijuma, svojim izgledom, oblikovanjem i bojom usklađen sa prostorom u kojem se postavlja. Struktura fasada i zidova objekta može biti od pocinčanih bojenih limova, poliuretanskih panela, termopan stakla, fasadnih laminata, kontaktna fasada ili fasadnih ispuna sa kamenim ili drvenim oblogama;
- objekat za trgovinu i usluge površine od 150m² i više može biti montažno-demontažni ili nepokretni privremeni objekat;
- maksimalna bruto površina objekta zavisi od veličine parcele na kojoj je planirana gradnja ovog objekta, pri čemu indeks izgrađenosti ne može biti veći od 0,5, a maksimalna bruto površina može iznositi najviše 1 500m²;
- maksimalna spratnost iznosi najviše dvije etaže (P+1);
- obavezno je planiranje privremenog parkirališta, broj parking mjesta zavisi od površine objekta;
- objekat za trgovinu i usluge površine preko 150m² može biti od trajnog materijala – čelika pocinčanog i plastificiranog u boji, od inoksa ili od eloksiranog ili plastificiranog aluminijuma, a svojim izgledom, oblikovanjem i bojom usklađen sa prostorom u kojem se postavlja;
- struktura fasada i zidova objekta za trgovinu i usluge može biti od pocinčanih bojenih limova, poliuretanskih panela, termopan stakla, fasadnih laminata ili fasadnih ispuna sa kamenim ili drvenim oblogama.

Dalje, uslovima za postavljanje privremenog montažno demontažnog objekta – ugostiteljskog objekta sa terasom je definisano sljedeće:

- montažno demontažni objekat od pocinčanog čelika, plastificiranog u boji, inoksa, eloksirano ili plastificiranog aluminijuma, svojim izgledom, oblikovanjem i bojom usklađen sa prostorom u kojem se postavlja. Struktura fasada i zidova objekta može biti od pocinčanih bojenih limova, poliuretanskih panela, termopan stakla, fasadnih laminata, kontaktna fasada ili fasadnih ispuna sa kamenim ili drvenim oblogama;
- ugostiteljska terasa, koja se postavlja na daščanoj podlozi ili podlozi od betonskih ploča natkrivena drvenom ili metalnom konstrukcijom (Alu) – pergola sa platnom ili suncobranima bijele, bež ili druge boje, koja se uklapa u mabijent;
- u slučaju gdje je postojeći ugostiteljski objekat izgrađen kao nepokretni privremeni objekat isti se zadržava kao takav, u gabaritima propisanim Programom;
- terasa se organizuje na postojećoj gotovoj podlozi, a u slučaju da postojeća podloga nije odgovarajuća, može se postaviti montažno-demontažna podloga (deking ili slično);
- elementi terase treba da dimenzijama, težinom, međusobnim vezama i postavljanjem, omogućavaju brzu montažu, demontažu i transport, ne oštećuju površinu na koju se

postavljaju, okolno zelenilo i da budu pogodni za nesmetano kretanje djece, starijih osoba i lica sa invaliditetom;

- opremu ugostiteljskih terasa čine stolovi, stolice, suncobrani, žardinjere i eventualno ograde. Za zaštitu od sunca na otvorenim terasama na javnim površinama dozvoljeno je samo postavljanje suncobrana ili tendi (izuzetno pergola i lakih konstrukcija ako je u skladu sa ambijentalnim vrijednostima i ako je Programom tako definisano za konkretnu lokaciju);
- oprema ugostiteljskih terasa (mobilijar) treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv;
- suncobrani kao oprema ugostiteljske terase ne smiju biti agresivni oblikom, veličinom i bojom i moraju biti uniformni. Prihvatljivi su suncobrani prekriveni isključivo akrilnim impregviranim platnom i sklopivim mehanizmom. Poželjna je bijela i bež boja dok se u izuzetnim slučajevima kada se to potvrđuje analizom okolnog ambijenta mogu koristiti i neke druge boje (teget, bordo, tamnija zelena,...) ali nikako jarke i agresivne boje.

Uvidom u Idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnim lokacijama za postavljanje privremenih objekata, spratnosti P. Prema namjeni, predviđeno je postavljanje privremenih objekata za trgovinu i usluge i privremenih ugostiteljskih objekata sa terasama. Objekti su raspoređeni u nizu tako da prate logične pravce kretanja čime je dobijen front orjentisan ka pješačkoj zoni. Između objekata dobijen je dinamičan prostor a dispozicijom objekata tokovi kretanja se usmjeravaju ka ulazima u objekte i zonama koje se pokrivene terasama. Pješačke zone se popločavaju, a preostali dio se ozelenjava. Arhitektonski izraz je moderan a fasade geometrijski jasne, sa velikim brojem staklenih površina, što je uslovljeno njihovom namjenom. Otvaranjem fasadne bravarne po potrebi dobija se mogućnost spajanja unutrašnjeg i spoljašnjeg prostora.

Objekat SCENA – 5-176 projektovan je kao pozornica sa dva prateća kubusa u kojima su smješteni javni toaleti za kompleks u jednom kao i prateći magacini i ostave u drugom kubusu. Sama scena je dvostrano orijentisana što omogućava pozicioniranje publike i sa zapadne strane gdje je predviđena pješačka zona sa terasama, ali i sa strane istoka gdje se nalazi velika zelena površina.

Materijalizacija objekata izvedena je u kombinaciji tri materijala – kamen, bavalit i fasadni izolacioni paneli. Koriste se dvije vrste fasadnog kamena i nekoliko boja bavalit fasade, a vodilo se računa da se kombinacijom svih elemenata dobije efikasna i moderna estetika na nivou cijelog kompleksa.

Projektnom dokumentacijom je predviđeno privremeno parkiralište za potrebe obezbjeđivanja neophodnog broja parking mjesta, koja su u funkciji predmetnih objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su privremeni montažno-demontažni objekti – objekti za trgovinu i usluge, na lokacijama označenim brojem 5.171, 5.172, 5.173, 5.175, 5.176, 5.179 i privremeni montažno-demontažni objekti - ugostiteljski objekti sa terasama, na lokacijama označenim brojem 5.174, 5.181, 5.184 i 5.185, odnosno na dijelu kp 965/13 i 965/14 sve KO Tivat, Opština Tivat, projektovano od strane "LOREANA DESIGN" 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.

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 Digitally signed by
Đurišić Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.04
14:37:34 +02'00'