



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: 05-332/25-7071/2
Podgorica, 11.06.2025. godine

IMPERIO HOLDINGS LIMITED DOO

HERCEG NOVI
Braće Pedišića br.10, Meljine

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu

MINISTAR
Slaven Radunović



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: 05-332/25-7071/2
Podgorica, 11.06.2025. 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 „IMPERIO HOLDINGS LIMITED“ doo Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za **nepokretni privremeni objekat – sanitarni objekat** na lokaciji br. 14A.3, na dijelu kat. parcele br. 2556/1 KO Topla, Opština Herceg Novi, donosi

R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev „IMPERIO HOLDINGS LIMITED“ doo Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za **nepokretni privremeni objekat – sanitarni objekat** na lokaciji br. 14A.3, na dijelu kat. parcele br. 2556/1 KO Topla, Opština Herceg Novi, projektovano od strane „STUDIO SYNTHESIS“ architecture&design d.o.o.Podgorica, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Herceg Novi za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-7071/1 od 03.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „IMPERIO HOLDINGS LIMITED“ doo Herceg Novi, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje za nepokretni privremeni objekat – sanitarni objekat na lokaciji br. 14A.3, na dijelu kat. parcele br. 2556/1 KO Topla, Opština Herceg Novi, projektovano od strane „STUDIO SYNTHESIS“ architecture&design d.o.o.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.

Uz idejno rješenje podnosilac zahtjeva je dostavio Urbanističko tehničke uslove br.0210-705/56 izdati dana 30.12.2024.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:

Predmetni **nepokretni privremeni objekat – sanitarni objekat** predviđen je na lokaciji br. 14A.3, na dijelu kat. parcele br. 2556/1 KO Topla, Opština Herceg Novi, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Herceg Novi za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđen armirano-betonski zidani objekat sa ravnom betonskom pločom, bruto površine objekta 26m².

Prema Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024 – 2028, godine, urbanističko-tehnički uslovi za sanitarne objekte za potrebe kupališta su sljedeći:

- Uz predviđeni ugostiteljski objekat, uz uređeno kupalište i u njegovom zaleđu, gdje za to postoje infrastrukturni priključci može se odobriti postavljanje montažno-demontažnih sanitarnih objekata u površinama srazmjerno veličini ugostiteljskog objekta, odnosno kupališta i zakonskim propisima. Na kupalištima i u njihovom zaleđu sanitarni objekti mogu biti i kontejnerskog tipa;
- Sanitarni objekat može biti i nepokretni privremeni objekat koji je izgrađen od trajnih materijala i koji se gradi izvan pješčanog dijela kupališta.
- Nepokretni privremeni objekti koji se samo izuzetno mogu naći na kopnenom dijelu kupališta, i to isključivo u dijelu koji nije pogodan za korišćenje za sunčanje ili postavljanje mobilijara (isključivo van pješčanog odnosno prirodnog dijela plaže) su otvoreni šank i sanitarni objekat na kupalištu.

Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji tj. na dijelu kat. parcele br. 2556/1 KO Topla, Opština Herceg Novi u naselju Meljine a u sklopu hotelskog kompleksa Lazure, projektovan prizemni nepokretni privremeni objekat – sanitarni objekat, **bruto površine objekta 26m²**.

Predmetni sanitarni objekat je postojeći objekat, koji se nalazi van prostora plaže, u zoni koja opslužuje i marinu. Sastoji se od: dvije kabine, muške i ženske, i ostave. Visina objekta do kote nadzitka je 3.5m, sa ravnim krovom na kome se nalazi šljunak i ekstenzivno rastinje primjereno lokaciji (čuvarkuće i druge sukulente). Idejno rješenje obuhvata prikaz postojećeg objekta sanitarnog bloka, sa prikazom uklapanja u okruženje, a u cilju dobijanja

odobrenja za zadržavanje istog u period važenja plana privremenih objekata, u sklopu plažnih usluga, te usluga marine i hotela *Lazure*.

Planirane intervencije se uklapaju u ambijent zaliva, u smislu oblikovanja i materijalizacije. Projektovani objekat se nalazi u sklopu kompleksa, uklonjen u okruženje, te ispod kote saobraćajnice, zaklonjen od direktnog pogleda iz marine postojećim rastinjem, te je položaj, oblik i veličina planiranog objekta u potpunosti prilagođena postojećem rastinju i okruženju. Objekat je u usklađen sa smjericama iz UTU-a, te je tehničko rješenje otpadnih voda povezano na kompleks marine, a u skladu sa daljom izvođačkom dokumentacijom. Predmetni projekat je funkcionalno kompatibilan sa lokacijom i ne remeti njene univerzalne prirodne i kulturne vrijednosti.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je nepokretni privremeni objekat – sanitarni objekat koji je predviđen na lokaciji br. 14A.3, na dijelu kat. parcele br. 2556/1 KO Topla, Opština Herceg Novi, projektovano od strane "STUDIO SYNTHESIS" architecture&design d.o.o.Podgorica, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Herceg Novi za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. 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

