



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: 05-332/25-9326/2

Podgorica, 30.07.2025. godine

**„PM HOTELS“ DOO**

**TIVAT**

Blaža Jovanovića br.1

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

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: 05-332/25-9326/2

Podgorica, 30.07.2025. 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 „PM HOTELS“ Doo iz Tivta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno demontažno privremenog objekta-ugostiteljska terasa na lokaciji br.5.73, Opština Tivat, donosi

## RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev podnosioca „PM HOTELS“ Doo iz Tivta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno demontažno privremenog objekta-ugostiteljska terasa na lokaciji br.5.73, Opština Tivat, projektovano od strane „Frau“ Doo, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine -2028 godine.

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9326/1 od 25.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „PM HOTELS“ Doo iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje montažno demontažno privremenog objekta-ugostiteljska terasa na lokaciji br.5.73, Opština Tivat, projektovano od strane „Frau“ Doo.

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 3000m<sup>2</sup> 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.0210-794/55-Up izdati dana 15.05.2025.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:

Predmetni **montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa** predviđen je na lokaciji 5.73, na katastarskoj parceli broj 965/8 (965/1) KO Tivat, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Tivat za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđena ugostiteljska terasa maksimalne površine 160 m<sup>2</sup>, odnosno T1=80 m<sup>2</sup>, T2=80 m<sup>2</sup>, T3=10 m<sup>2</sup> i T4=10 m<sup>2</sup>. U uslovima je dat opis za ugostiteljsku terasu:

Ugostiteljska terasa koja se postavlja na daščanoj podlozi ili podlozi od betonskih ploča natkrivena drvenom ili metalnom (Alu) konstrukcijom – pergola sa platnom, ili suncobranima bijele, bež ili druge boje koja se uklapa u ambijent.

Prema navedenom Programu, za ugostiteljske terase važe i sljedeći uslovi:

- Terasa se organizuje na postojećoj gotovoj podlozi, a u slučaju da postojeća podloga nije odgovarajuća, može se postaviti montažno-demontažna podloga (deking ili sl.). Podna platforma ne može biti visine veće od 10cm.
- Elementi terase treba da dimenzijama, težinom, međuspratnim 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 prostora i ako je Programom tako definisano za konkretnu lokaciju).
- Ukoliko je Programom na konkretnoj lokaciji dozvoljeno postavljanje pergole u sklopu ugostiteljske terase, ona se može postaviti iznad ulaza u poslovne prostore ili može biti samostojeća, izrađuje se od drvene konstrukcije i prekrivena je puzavicama ili vinovom lozom, izuzetno bijelim platnom, ukoliko uslovi na terenu ne omogućavaju sađenje vegetacije.
- Suncobrani kao oprema ugostiteljske terase ne smiju biti agresivni oblikom, veličinom i bojom i moraju biti uniformni. Prihvatljivi su suncobrani prekriveni isključivo akrilnim impregiranim platnom i sklopivim mehanizmom. Nisu prihvatljivi zastori od PVC materijala za suncobrane ili za druge vrste natkrivanja. Boja platna (zastora) treba da bude diskretna. 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.
- Na javnim površinama nije dozvoljeno isticanje reklamnih sadržaja na suncobranima i tendama koji se ne odnose na natpise naziva lokala. Natpisi naziva lokala mogu se naći na obodima tendi i moraju biti u skladu sa osnovnim tonom pokrivača.

- Oprema ugostiteljskih terasa treba da bude lagana, ujednačena, jednostavnih linija, po mogućnosti od prirodnih materijala. Savremeni dizajn je veoma preporučljiv.
- Postavljanje uređaja za hlađenje i zagrijavanje terase električnom energijom vrši se u skladu sa posebnim propisima koji se odnose na električne i termotehničke instalacije.

Uvidom u Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan **montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa**, bruto površine 160 m<sup>2</sup>, odnosno T1=80 m<sup>2</sup>, T2=80 m<sup>2</sup>, T3=10 m<sup>2</sup> i T4=10 m<sup>2</sup>.

Terase su pozicionirane uz objekat hotela *Regent Porto Montenegro*, u jugoistočnom dijelu fasade. Nalaze se neposredno uz objekat, uz pješačku komunikaciju, sa otvorenim vizurama prema moru. Terasa T1, površine 80 m<sup>2</sup>, natkrivena je nadstrešnicom koja je sastavni dio gornje etaže hotela, dok je terasa T2 natkrivena suncobranima u bijeloj ili bež nijansi. Terasa T3 i T4, površine po 10 m<sup>2</sup>, su nenatkrivene.

Ugostiteljsku terasu T1 karakteriše nisko lounge sjedenje, koje obuhvata niske klub i kafe stolove u kombinaciji sa dvosjedima i foteljama, organizovanim u setove za četiri do šest osoba. Materijalizacija mobilijara obuhvata vanjsko platno u svijetloj boji, kao i laganu metalnu konstrukciju otpornu na spoljne vremenske i UV uticaje, tretiranu za specifične uslove blizine mora. Terasa T2 opremljena je stolovima i stolicama koji formiraju setove za dvije do četiri osobe. Mobilijar je izrađen od materijala identične specifikacije kao kod terase T1 – vanjsko platno u svijetloj boji, sa lakom metalnom konstrukcijom, otpornom na atmosferske i UV uticaje, kao i na koroziju usljed morske sredine. Nenatkrivene terase T3 i T4 opremljene su baštenskim garniturama, koje se sastoje od stolova i stolica za dvije osobe.

Podna obloga terasa izvedena je od postojećih kameno-betonskih ploča, koje se zadržavaju u postojećem stanju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je idejno rješenje montažno demontažno privremenog objekta-ugostiteljska terasa na lokaciji br.5.73, Opština Tivat, projektovano od strane "Frau" Doo, 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 potrebno je JPMD dostaviti Revidovani glavni projekat (na CD-u u zaštićenoj verziji), original ili ovjerenu kopiju Saglasnosti Glavnog državnog arhitekta i (za objekte gdje je to traženo) Dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području izdatu od strane Agencije za zaštitu životne sredine, 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**