



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: 05-332/25-7053/2
Podgorica, 13.06.2025. godine

IMPERIO HOLDINGS LIMITED DOO

HERCEG NOVI
Braće Pedišića br.10, Meljine

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: 2025.06.13
12:11:18 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/25-7053/2
Podgorica, 13.06.2025. 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 montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji br. 14A.1, na dijelu kat. parcela br. 2556/1 i 2557/1 KO Topla, Opština Herceg Novi, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev „IMPERIO HOLDINGS LIMITED“ doo Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji br. 14A.1, na dijelu kat. parcela br. 2556/1 i 2557/1 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.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7053/1 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 montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji br. 14A.1, na dijelu kat. parcela br. 2556/1 i 2557/1 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.0210-705/59 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 **montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom** predviđen je na lokaciji br. 14A.1, na dijelu kat. parcela br. 2556/1 i 2557/1 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 objekat natkriven krovom od profilisanog lima bruto površine od 93m² sa terasom – popločanom površinom koja je natkrivena lameliranom konstrukcijom od drveta i leksan ploča, bruto površine od 180 m².

Prema Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024 – 2028 godine, urbanističko-tehnički uslovi za privremeni ugostiteljski objekat sa terasom su sljedeći:

- Prilikom postavljanja odnosno građenja privremenog ugostiteljskog objekta nije dozvoljeno sjeći drveće i ostalo vrijedno rastinje, već je položaj, oblik i veličinu objekta neophodno prilagoditi uslovima konkretne lokacije kako bi se sačuvalo zatečeno vrijedno rastinje.
- Privremeni ugostiteljski objekti mogu biti montažno-demontažni ili nepokretni, u zavisnosti od gabarita objekta i specifičnih uslova terena i konkretne lokacije. U slučaju gdje je postojeći ugostiteljski objekat izgrađen kao nepokretni privremeni objekat isti se zadržava kao takav, u gabaritim propisanim Programom;
- Elementi terasa 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 smanjenom pokretljivošću i 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).

- 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.

Uvidom u dostavljeno Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji br. 14A.1 tj. na dijelovima kat. parcela br. 2556/1 i 2557/1 KO Topla, Opština Herceg Novi u naselju Meljine a u sklopu hotelskog kompleksa Lazure, projektovan je **prizemni montažno-demontažni privremeni ugostiteljski objekat bruto površine 87,75 m² sa terasom bruto površine 180 m².**

Predmet ovog idejnog rješenja je dogradnja postojećeg ugostiteljskog objekta u nepromijenjenom gabaritu i obliku postojeće nadstrešnice prekrivene leksanom, sa šankom i pratećom tehnologijom. Sanitarni objekat koji opslužuje plažu i goste bara nalazi se u neposrednoj blizini na kat. parceli br. 2556/1 u sklopu Marine, a na sami ulaz na plažu.

Idejno rješenje obuhvata prikaz postojećeg objekta ostave uz otvoreni bar koji se nalaze pod objedinjenom pergolom od lameliranog drveta, te proširenjem istog ispod iste zajedničke nadstrešnice za potrebe povećanja kapaciteta kuhinje i usluživanja hrane i pića na plaži u sklopu hotelskih usluga. Planirane intervencije se uklapaju u ambijent zaliva, te same plaže u smislu oblikovanja i materijalizacije. Projektovani objekat se nalazi ispod kiklopskog zida iznad koga se nalazi vrijedno zelenilo, koje ni na koji način nije ugorženo postojećim objektom ni dogradnjom, te se najisturenija linija gabarita postojećeg objekta ne mijenja ovim idejnim rješenjem, te je položaj oblik i veličina planiranog objekta u potpunosti prilagođena postojećem rastinju i kiklopskom zidu u zaleđu objekta.

Za materijalizaciju objekta se koriste kvalitetni materijali, i to u kombinaciji savremenih i tradicionalnih materijala. Otvoreni bar je postavljen na deking podlozi koja se postavlja na cementnoj armiranoj košuljici na podpatosnicama, a kako bi se omogućilo jednostavno uklanjanje. Visina slojeva poda terase je do 10cm, popločanje je kamenim pločama u skladu sa postojećim popločanjem na lokaciji. Ugostiteljski objekat je natkriven krovom od profilisanog lima, a terasa natkrivena lameliranom konstrukcijom od drveta i leksan ploča u skladu sa Programom i UTU-ima. Postojeći objekat je obložen kamenom, ravnog krova, visine +4.33 m od kote okolnog terena, dok je kota najviše tačke nadstrešnice +5.12 m, što je sve niže od kote šetališta iznad pojasa zelenila iznad kiklopskog zida, te izgradnja predmetnih privremenih objekata ne remeti vizure objekata u zaleđu ni sa šetališta. Planirana dogradnja predviđena je za oblaganje drvenim daskama bojenim u bijelu boju nadstrešnice u slogu po predlogu projektanta. S obzirom da se radi o karakterističnom prostoru plaže birani su prirodni materijali. Kolorit je sveden u skladu sa kontekstom lokacije na prirodne boje drveta, bijele boje pijeska.

Objekat je usklađen sa UTU-ima i u dijelu tehničkog rješenja otpadnih voda koje će dalje biti tretirano kroz Glavni projekat predmetnog objekta. Sanitarni blok ugostiteljskog objekta organizovan je na k.p. 2556/1 u okviru drugog idejnog rješenja gdje se predviđa zadržavanje postojećeg sanitarnog bloka. 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 montažno-demontažni privremeni objekat – ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji br. 14A.1, na dijelu kat. parcela br. 2556/1 i 2557/1 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

Mirjana Digitally signed
Đurišić by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.06.13
12:12:39 +02'00'