



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: 05-332/25-9356/2

Podgorica, 29.07.2025. 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

Digitalno potpisano
Datum: 2025.07.29 14:06:22
+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: 05-332/25-9356/2

Podgorica, 29.07.2025. 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 **“ADRIATIC MARINAS” DOO TIVAT**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta **montažno-demontažni privremeni objekat – privremeni ugostiteljski objekat**, na lokaciji 5.31, kat.parcela broj 965/14 KO Tivat, Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva **“ADRIATIC MARINAS” DOO TIVAT**, na idejno rješenje arhitektonskog projekta **montažno-demontažni privremeni objekat – privremeni ugostiteljski objekat**, na lokaciji 5.31, kat.parcela broj 965/14 KO Tivat, Opština Tivat, projektovano od strane “Frau” d.o.o. Podgorica, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024 godine - 2028 godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9356/1 od 25.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **“ADRIATIC MARINAS” DOO TIVAT**, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta **montažno-demontažni privremeni objekat – privremeni ugostiteljski objekat**, na lokaciji 5.31, kat.parcela broj 965/14 KO Tivat, Opština Tivat, projektovano od strane “Frau” 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.0210-794/58 - Up izdate dana 20.05.2025.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 – privremeni ugostiteljski objekat** predviđen je na lokaciji 5.31, na katastarskoj parceli broj 965/14 KO Tivat, shodno izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoniorskog dobra za opštinu Tivat za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine. Na lokaciji je predviđen objekat maksimalne površine 50 m². U uslovima je dat opis montažno-demontažnog privremenog objekta – privremeni ugostiteljski objekat:

Montažno demontažni privremeni objekat od termo panela.

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

- Prilikom određivanja tačne lokacije objekta na terenu poštovati pravilo da se zauzimanjem javne površine u svrhu postavljanja odnosno izgradnje privremenog ugostiteljskog objekta mora osigurati nesmetano korišćenje okolnih zgrada, drugih objekata i urbane opreme, te se ne smiju ugroziti sigurnost i redovan protok učesnika saobraćaja i onemogućiti prolaz vozilima javnih službi i interventnim vozilima (hitna pomoć, vatrogasno vozilo, policija...), kao ni ugroziti nesmetan pogled na more stalnih objekata u zaleđu.
- 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;
- Zelene, odnosno plažne pješčane površine, površine na području prirodnog i kulturno-istorijskog područja i zaštićene okoline, starih gradova, kulturno-istorijskih i ambijentalnih cjelina, površine u neposrednoj blizini ili zaštićenoj okolini nepokretnih kulturnih dobara, kao i površine mora ne mogu se betonirati za potrebe planiranja i postavljanja novih privremenih ugostiteljskih objekata;
- Postojeća podloga objekta mora biti autentična, ne vještački stvorena za potrebe postavljanja novog privremenog objekta.

Uvidom u Idejno rješenje, utvrđuje se da je na predmetnoj lokaciji projektovan **montažno-demontažni privremeni objekat – privremeni ugostiteljski objekat** spratnosti **P**, bruto površine objekta **50 m²**. Objekat je projektovan kao montažni, samostojeći objekat, koncipiran u sistemu čelične konstrukcije i termoizolacionih panela (termopanela). Unutrašnji raspored projektovan je u skladu sa važećim standardima i obuhvata: zonu za prijem i skladištenje namirnica, zonu za pripremu hladnih i sirovih jela, zonu za termičku obradu hrane, zonu za serviranje i izdavanje jela, zonu za pranje posuđa i pribora, kao i tehnički prostor (rashladni uređaji, zamrzivači, ormari). Objekat je predviđen za postavljanje na postojeću betonsku podlogu. Takođe, objekat je projektovan sa svim neophodnim instalacijama koje omogućavaju nesmetano obavljanje planirane ugostiteljske djelatnosti.

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 Dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području izdatu od strane Agencije za zaštitu životne sredine, Saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je **montažno-demontažni privremeni objekat – privremeni ugostiteljski objekat**, na lokaciji 5.31, kat.parcela broj 965/14 KO Tivat, Opština Tivat, projektovano od strane "Frau" 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 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
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.07.29
14:07:07 +02'00'