



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: 05-332/25-7401/6

Podgorica, 03.07.2025. godine

LUŠTICA DEVELOPMENT AD

TIVAT

Radovići bb

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
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-7401/6

Podgorica, 03.07.2025. 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 „Luštica Development“ a.d. iz Tivta, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje privremenih objekata na kupalištu označenom brojem 13C, kat. parcele br. 461 KO Nikovići, Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev „Luštica Development“ a.d. iz Tivta, daje se saglasnost na dopunjeno idejno rješenje privremenih objekata za potrebe uređenja hotelskog kupališta sa plažnim objektima na lokaciji 13C, kat. Parc. br. 461 KO Nikovići, Opština Tivat, projektovano od strane „LB Design Studio“ doo Tivat, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024-2028. godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7401/1 od 10.06.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Luštica Development“ a.d. iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenih objekata za potrebe uređenja hotelskog kupališta sa plažnim objektima na lokaciji 13C, kat. Parc. br. 461 KO Nikovići, Opština Tivat, projektovano od strane „LB Design Studio“ doo Tivat.

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.0210-950/7-1-Up od 31.03.2025. godine i UTU br.0210-950/7-2-Up od 03.04.2025. godine, izdate 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 i pokretni, privremeni objekti kao i otvorene površine u funkciji privremenog objekta koji se postavljaju za potrebe uređenog hotelskog kupališta**, predviđeni su na lokaciji 13C, na katastarskoj parceli broj 461 KO Nikovići, Opština Tivat, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za Opštinu Tivat za period 2024-2028. godine, od februara 2025. godine. Kupalište je dužine 173m. U uslovima je dat opis privremenih objekata na kupalištu:

Plažni mobilijar - suncobrani/ležaljke/baldahini - mogu da budu u zaštitnim bojama hotelskog brenda i da sadrže naziv hotela/brenda, i moguće je postaviti maksimum 179 suncobrana i 358 ležaljki na plažnom prostoru, te max 4 suncobrana i 8 ležaljki na pontonu. Ostala oprema koja je u funkciji kupališta (objekti za smještaj plažnog mobilijara, sanitarni objekti za potrebe kupališta, kabine za presvlačenje i dr.) treba da budu u pastelnim bojama (bijela, bež i dr). Ležaljke su od PVC materijala, drveta i ostalih lakih materijala, a baldahini su drvene konstrukcije, natkrivene bijelim platnom i zavjesama.

Prema navedenom Programu, za privremene objekte na kupalištima važe i sljedeći uslovi:

- Na pješčanom dijelu odnosno prirodnoj obali u sklopu uređenih kupališta nije dozvoljeno postavljanje nepokretnih privremenih objekata;
- Tip kupališta, njegova lokacija, funkcionalno zaleđe kupališta, veličina kupališta, njegov kapacitet, kvalitet odnosno rang i/ili potrebe uređenosti utiču na vrstu, količinu, kvalitet i raspored privremenih objekata koji se postavljaju u prostoru i za potrebe kupališta;
- Režim korištenja opreme je veoma važan kriterijum kod kupališta koja se daju u zakup. To direktno utiče na komfor svih korisnika plaže kao javnog prostora sa slobodnim korištenjem. Tako se količina i raspored opreme i režim iznajmljivanja pojavljuje kao određeni regulator odnosa nosivog kapaciteta plaže, kvaliteta usluge na kupalištu i broja kupača;
- Na uređenim kupalištima je moguće postaviti rampe za ulazak u more lica sa invaliditetom, u skladu sa prostornim mogućnostima, bez potrebe unošenja lokacija u grafički dio Programa.

Uvidom u dopunjeno Idejno rješenje, utvrđuje se da su na predmetnoj lokaciji projektovani privremeni objekti na kupalištu površine 4361m² u svemu u skladu sa propisanim smjernicama i pravilima iz urbanističko-tehničkih uslova.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su privremeni objekti za potrebe uređenog kupališta na lokaciji označenoj brojem 13C, na kat. parc. br. 461 KO Nikovići, Opština Tivat, projektovani od strane "LB Design Studio" doo Tivat, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period od 2024-2028. 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

