



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: 05-332/25-10102/2
Podgorica, 01.10.2025. godine

OLYMPUS FINANCE GROUP DOO

HERCEG NOVI
Njegoševa br.136

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-10102/2
Podgorica, 01.10.2025. 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 "OLYMPUS FINANCE GROUP" doo Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa na lokaciji 5.70, KP 965/6 KO Tivat, Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev "OLYMPUS FINANCE GROUP" doo Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa na lokaciji 5.70, KP 965/6 KO Tivat, Opština Tivat, projektovano od strane "MEGRAP" doo Podgorica, shodno Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Tivat za period 2024 – 2028. godine, od februara 2025. godine.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-10102/1 od 13.08.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se "OLYMPUS FINANCE GROUP" doo Herceg Novi, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za Montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa na lokaciji 5.70, KP 965/6 KO Tivat, Opština Tivat, projektovano od strane "MEGRAP" doo 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.0210-668/272 izdate dana 30.08.2024. 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 – ugostiteljska terasa predviđen je na lokaciji 5.70, na katastarskoj parceli broj 965/6 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 105 m². 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 impregniranim 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 suncobranama 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 60 m². Terasa je postavljena na podlogu od dekinga i natkrivena metalnom konstrukcijom, koja je bojena u bijelu boju i zaštićena od uticaja morske sredine, preko koje je razapeto platno u bež tonovima. Prostor terase dodatno je oplemenjen pažljivo odabranim zelenilom, čime se postiže harmoničan i prijatan ambijent. Urbani mobilijar na terasi dizajniran je u savremenom stilu, izrađen od drveta, kombinujući minimalističke linije, visokokvalitetne materijale i višenamjensku funkcionalnost. Koncept se zasniva na ravnim linijama, modularnosti i integrisanim naslonima, što doprinosi estetskoj i funkcionalnoj vrijednosti prostora.

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 Saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara. Za sve privremene objekte na području Bokotorskog zaliva, neophodno je pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da je idejno rješenje za Montažno demontažni privremeni objekat – ugostiteljska terasa na lokaciji 5.70, KP 965/6 KO Tivat, Opština Tivat, projektovano od strane "MEGRAP" doo Podgorica, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima, izdatih na osnovu smjernica iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za opštinu Tivat 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

