



Broj: 05-332/26-11693/2
Datum: 18.09.2026. godine

MARKO ELEZOVIĆ

ULCINJ
Velika plaža bb

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/26-11693/1 od 17.08.2026. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Capital Estate Doo Podgorica, zahtevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje **montažno-demontažni privremeni ugostiteljski objekat sa terasom na lokaciji broj 7.39 (KP 107/11, 107/12, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/24, 107/25, KO Donji Štoj), Opština Ulcinj, u sklopu izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028.god. za Opštinu Ulcinj.**

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Uvidom u važeći Program, konstatovano je da na predmetnoj lokaciji nije predviđeno postavljanje privremenih parkirališta, kao ni dječijih igrališta. S tim u vezi, neophodno je inovirati dostavljeno idejno rješenje i iz projektne dokumentacije u cjelosti ukloniti navedene sadržaje.

Osnovna planska smjernica uslovljava postavljanje privremenih objekata na način koji omogućava njihovo jednostavno uklanjanje i vraćanje prostora u prvobitno stanje nakon isteka važenja Programa, odnosno utvrđivanja konačne namjene prostora. Prilikom projektovanja elemenata pejzažnog uređenja lokacije, zabranjeno je betoniranje i asfaltiranje zelenih površina, kao i izmjena morfologije terena izradom terasastih podzida, rampi ili izvođenjem drugih trajnih intervencija u prostoru.

Kolski pristup predmetnoj lokaciji, ukoliko je planiran, treba biti obezbijeđen neposredno sa javne saobraćajnice. Izuzetno, kada se pristup parceli ostvaruje preko susjedne katastarske parcele na kojoj investitor nema pravo svojine, neophodno je priložiti pravno valjanu saglasnost vlasnika susjedne parcele, odnosno dokaz o ustanovljenom pravu službenosti prolaza.

Prema odredbama Programa, na predmetnoj lokaciji propisano je postavljanje isključivo jednog ugostiteljskog objekta sa pripadajućom ugostiteljskom terasom. Dostavljenim idejnim rješenjem predviđena su dva ugostiteljska objekta i dvije terase, stoga je projektnu dokumentaciju potrebno uskladiti sa propisanim smjernicama, projektujući jedinstven ugostiteljski objekat sa jednom pripadajućom ugostiteljskom terasom.

Za privremene ugostiteljske objekte definisano je da postojeća podloga mora biti autentična, a ne vještački formirana za potrebe postavljanja novog ugostiteljskog objekta. Predloženo rješenje, koje kontakt ugostiteljskog objekta sa tlom predviđa kroz izradu armiranobetonske podne ploče u suprotnosti je sa smjernicama Programa i mora biti izmijenjeno.

U pogledu formiranja ugostiteljske terase, smjernice Programa nalažu da se ista organizuje na postojećoj, prethodno izvedenoj podlozi. Ukoliko zatečeno stanje podloge ne zadovoljava propisane uslove, odobrava se postavljanje isključivo montažno-demontažne podloge, poput dekinga ili sličnih

sistema. Podna platforma ne može biti veće visine od 10cm. Predloženo rješenje, koje kontakt ugostiteljske teras sa tlom predviđa kroz izradu cementne odnosno betonske ploče u suprotnosti je sa smjernicama Programa i mora biti izmijenjeno.

U pogledu materijalizacije, Program definiše predmetnu strukturu kao montažno-demontažni objekat, dijelom natkriven konstrukcijom od pocinkovanih čeličnih profila ili nosačima od lameliranog drveta obloženih drvenim daskama, te se ove smjernice moraju dosljedno ispoštovati. Predloženo arhitektonsko oblikovanje objekta potrebno je dodatno preispitati, dok je planiranu materijalizaciju neophodno unaprijediti kroz adekvatniji odabir materijala usklađenih sa ambijentalnim i estetskim karakteristikama Ulcinja. U cilju poboljšanja vizuelne pojavnosti objekta, sugerise se strateška primjena drvenih elemenata na fasadama uz odabir lakšeg, nenametljivog kolorita iste.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja. U suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

