



Број: 05-332/25-15636/2
Подгорица, 28.07.2026. године

MAB GROUP DOO

ULCINJ

Vilazrit Frashi bb

Предмет: Обавјештење о резултатима испитног поступка с позивом на члан 111 став 1, 2 и 3 Закона о управном поступку

Актом број 05-332/25-15636/1 од 10.12.2025.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се подносилац Mab Group Doo Ulcinj, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Uniplan“ Doo Bijelo Polje, за изградњу хотела са депадансима 5* на локацији коју чини UP 1, у захвату Локалне студије локације „Баšбуљук“ („Службени лист Црне Горе општински прописи бр.37/14) Општина Ulcinj.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000m² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездика и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усуглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (parkiranje и гаражирање возила, stepen озеленjenosti и namjena објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста skup писане, бројне и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађенја објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, propisano је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25 и 92/25), наведено је да се идејним рјешенјем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3D визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Сagledavajući dostavljeno idejno rješenje ovaj Direktorат je konstatovao sljedeće nedostatke:

Shodno графичком прилогу из planskog документа - *Plan namjene površina*, предметна локација је према namjeni туристички комплекс – **вiле високе категорије (T2)**. Shodno *Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog документа*, критеријумима namjene površina, elementima урбанистичке

regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima za turistička naselja (T2) propisano je da udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%. Uvidom u tehničku dokumentaciju utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji planiran turistički kompleks, koji se sastoji od 6 objekata, i to hotela sa restoranom i depadansima. Imajući u vidu da je planskim dokumentom za predmetnu lokaciju predviđena izgradnja vila visoke kategorije **u zgusnutoj strukturi do mega volumena**, a da su idejnim rješenjem planirani isključivo depadansi, konstatuje se da idejno rješenje nije u potpunosti uređno u skladu sa planiranom namjenom iz planskog dokumenta. S tim u vezi, idejno rješenje je potrebno korigovati na način da se projektom predvide i vile u okviru turističkog kompleksa, u skladu sa definisanom namjenom prostora i važećim propisima.

Pored dostavljenih presjeka neophodno je dostaviti podužne presjeke kroz cijeli kompleks, sa ucrtanom linijom postojećeg terena i sa svim relevantnim visinskim kotama.

Planskim dokumentom je predviđeno zadržavanje svih postojećih stabala maslina i njihova adekvatna revitalizacija. Takođe, planom je propisano da je u toku izrade projektne dokumentacije potrebno izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, kao i taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege. Uvidom u grafički prilog *Situacija sa parternim uređenjem* utvrđeno je da su određena stable maslina predviđena za izmještanje. Shodno navedenom, u grafičkom prilogu je neophodno precizno naznačiti izmještanje stabala maslina kao i njihovu novu lokaciju, kako bi bilo moguće utvrditi da li su stable sačuvane u skladu sa propisima.

Pored dostavljenih 3D prikaza neophodno je dostaviti 3D prikaze uklopljene u šire, realno okruženje, na kojim su prikazani maslinjaci.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba 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 5 (pet) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

