



Omega Consulting

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 02. 04. 2026.				
Org. jed.	Arh. kas. broj	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
	04-332/26		4515	Februar

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

4. Proleterske brigade

81000 Podgorica

Crna Gore

u ime i za račun:

GCI Unit Montenegro d.o.o., Ulcinj

Predmet: Zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju kompleksa objekata seoskog turizma (eko sela) – u skladu sa članom 145 Zakona o uređenju prostora

Poštovani,

Obraćamo Vam se u ime investitora GCI Unit Montenegro d.o.o., Ulcinj, sa zahtjevom za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju kompleksa objekata seoskog turizma – eko sela, na katastarskim parcelama označenim u dostavljenoj dokumentaciji.

I PRAVNI OSNOV

Ovaj zahtjev se podnosi u skladu sa:

- članom 15 Zakona o uređenju prostora, kojim je propisano da se **objektima lokalnog opšteg interesa smatraju i objekti ruralnog razvoja (poljoprivredni, seoskog stanovanja i turizma i dr.)**,
- članom 145 istog zakona, kojim je propisano da se **urbanističko-tehnički uslovi mogu izdati za objekte od opšteg interesa i u slučaju nepostojanja planskog dokumenta sa detaljnom razradom, uz uslov usklađenosti sa planskim dokumentom šire teritorijalne cjeline.**

Kako za predmetno područje nije donijet detaljni urbanistički plan, a imajući u vidu da planirani objekti spadaju u kategoriju objekata ruralnog razvoja – seoskog turizma, ispunjeni su zakonski uslovi za izdavanje traženih urbanističko-tehničkih uslova.

II OPIS PLANIRANOG PROJEKTA

Planirani projekat podrazumijeva izgradnju eko sela kao kompleksa objekata seoskog turizma, sa sljedećim karakteristikama:

+38268787089
consultinglaw8@gmail.com

Ul. II Crnogorskog bataljona 2/4

81000 Podgorica



- izgradnja više manjih individualnih objekata (kuća) u tradicionalnom arhitektonskom stilu (kamen, prirodni materijali),
- niska spratnost objekata (maksimalna spratnost objekata je **P**),
- disperzan raspored objekata u skladu sa konfiguracijom terena,
- očuvanje postojećeg prirodnog ambijenta i visok procenat zelenih površina,
- prateći sadržaji u funkciji ruralnog turizma (rekreativne i edukativne aktivnosti, boravak u prirodi),
- moguća integracija elemenata poljoprivredne proizvodnje (uzgoj biljaka, lokalni proizvodi), kao dijela ruralnog koncepta.

Projekat je koncipiran kao niskointenzivna gradnja, bez karakteristika urbanog turističkog naselja ili resorta, sa ciljem očuvanja pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti prostora.

III USKLADENOST SA PLANSKOM DOKUMENTACIJOM

Predmetna lokacija se, prema važećem Prostornom planu opštine, nalazi u zoni:

- djelimično definisanoj kao **urbanizovana površina**,
- djelimično kao **zeleni površina**.

Planirani projekat je u potpunosti usklađen sa navedenom namjenom prostora, iz razloga što:

- objekti seoskog turizma predstavljaju funkcionalni dio ruralnog prostora,
- planirana gradnja je niskog intenziteta i ne narušava osnovnu namjenu zelenih površina,
- projekat podrazumijeva očuvanje prirodnog ambijenta i minimalnu intervenciju u prostoru,
- koncept eko sela je kompatibilan sa pejzažnim i ekološkim karakteristikama zone.

Posebno ističemo da dio predmetnih parcela pripada urbanizovanoj zoni, što dodatno potvrđuje mogućnost realizacije planiranog zahvata.

IV JAVNI INTERES I RURALNI RAZVOJ

Planirani projekat ima izražen karakter ruralnog razvoja i seoskog turizma, te kao takav predstavlja objekat od opšteg interesa u smislu člana 15 Zakona.

Realizacijom projekta ostvaruju se sljedeći ciljevi od javnog značaja:

- razvoj ruralnog i održivog turizma,



- valorizacija prirodnih i pejzažnih resursa,
- očuvanje tradicionalne arhitekture i graditeljskog nasljeđa,
- podsticanje lokalnog ekonomskog razvoja i zapošljavanja,
- unapređenje turističke ponude opštine,
- sprečavanje depopulacije ruralnih područja.

V ZAKLJUČAK I PREDLOG

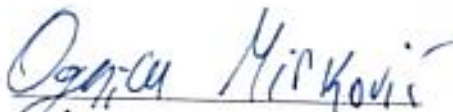
Imajući u vidu:

- da se radi o objektima ruralnog razvoja – seoskog turizma, koji su zakonom definisani kao objekti od opšteg interesa,
- da za predmetno područje ne postoji planski dokument sa detaljnom razradom,
- da je projekat usklađen sa namjenom prostora iz važećeg prostornog plana,
- da projekat ima značajan razvojni i javni interes,

predlažemo da nadležni organ, u skladu sa članom 145 Zakona, donese akt kojim se izdaju urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za predmetni projekat.

S poštovanjem,

OMEGA CONSULTING d.o.o.
(ovlašćeni zastupnik)


potpis

U prilogu:

- dokaz o pravu svojine
- situacioni plan
- koncept projekta

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM
ODGOVORNOSTI
"OMEGA CONSULTING"
Ul. Iva Vizina br. 10, Podgorica