



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: 05-332/25-10784/5
Podgorica, 15.01.2026.godine

IGOR BARANIN

PODGORICA

Nikole Tesle br.1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-10784/5
Podgorica, 15.01.2026.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 **IGORA BARANINA**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Plan B Consulting and Design doo, za izgradnju turističkog naselja, na lokaciji koju čini UP2, na kp 2733/2, u zahvatu u zahvatu DUP-a „Žabljak“, Opština Žabljak., donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev **IGORA BARANINA**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Plan B Consulting and Design doo, za izgradnju turističkog naselja, na lokaciji koju čini UP2, na kp 2733/2, u zahvatu u zahvatu DUP-a „Žabljak“, Opština Žabljak.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-10784/1 od 05.09.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se **IGOR BARANIN**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane Plan B Consulting and Design doo, za izgradnju turističkog naselja, na lokaciji koju čini UP2, na kp 2733/2, u zahvatu u zahvatu DUP-a „Žabljak“, Opština Žabljak.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja 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 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2, istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju idejnog rješenja i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, urbanističko - tehničke uslove i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sljedeće nepravilnosti:

Uvidom u planski dokument i važeće urbanističko - tehničke uslove, evidentno je da je predmetna lokacija, odnosno UP2 na čijem dijelu je predviđena izgradnja idejnim rješenjem i UP1, planski tretirana kao jedinstvena cjelina namijenjena izgradnji turističkog naselja tipa T2 - površine za turizam. Planski dokument jasno definiše da su urbanističke parcele UP1 i UP2 sastavni dijelovi jedinstvenog koncepta turističkog naselja, čime se nedvosmisleno isključuje mogućnost fazne ili parcijalne realizacije po pojedinačnim parcelama ili njihovim djelovima.

Prema tekstualnom dijelu plana, u okviru zone A, kojoj pripadaju parcele UP1 i UP2, predviđena je izgradnja turističkog kompleksa tipa „risort“ sa oko 140 ležajeva, sa centralnim objektom hotela i depadansima (vilama). Funkcionalna organizacija kompleksa jasno podrazumijeva objedinjeno funkcionisanje svih sadržaja - recepcije, hola, restorana, wellnesa, sportskih i rekreativnih površina - u okviru jedinstvene prostorne kompozicije.

Pored toga, prema Članu 8 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list CG“, br. 036/18), turističko naselje mora obuhvatati više odvojenih funkcionalnih cjelina sa najmanje 50 smještajnih jedinica, centralnim objektom koji sadrži recepciju, hol, restoran, bar i druge prateće sadržaje, što omogućava integralno pružanje usluga smještaja, ishrane i rekreacije.

Međutim, iako planski dokument tretira urbanističke parcele UP1 i UP2 kao zasebne prostorne cjeline sa jasno definisanim urbanističkim parametrima (UP1 - hotel, UP2 - vile), idejno rješenje predviđa izgradnju hotela i četiri vile na dijelu parcele UP2. Takvo rješenje nije u skladu sa uslovima utvrđenim važećim Pravilnikom i planskom dokumentacijom, posebno u dijelu koji se odnosi na broj smještajnih jedinica, način organizacije kao i na sadržaje koji čine turističko naselje. Uz to, idejno rješenje ne uspostavlja potrebnu funkcionalnu cjelovitost prostora čime se odstupa od osnovnog koncepta integralnog turističkog kompleksa definisanog planskim dokumentom.

Dakle, predmetna lokacija mora se posmatrati i razvijati kao jedinstveni kompleks, a ne kroz fragmentisane, parcijalne intervencije koje ne obezbjeđuju potrebnu programsko - prostornu povezanost i standarde definisane za turističko naselje.

O navedenom je imenovani obaviješten aktom Ministarstva, broj 05-332/25-10784/3 od 30.10.2025. godine. Imenovani je 12.11.2025. godine dostavio Ministarstvu izjašnjenje putem elektronske pošte, zavedeno pod brojem 05-332/25-10784/4. Imenovani u izjašnjenju navodi da je isključivi vlasnik katastarske parcele 2733/2, da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, te da su ispoštovani propisani urbanistički parametri, pri čemu smatra da fazna izgradnja na dijelu urbanističke parcele UP2 ne mijenja planski dokument niti je suprotna članu 41 Zakona o izgradnji objekata i članu 14 stav 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Takođe ističe da planirani objekti ne zadiru u susjedne parcele i da nema povrede prava drugih vlasnika, te se poziva na principe Reformcke agende Crne Gore 2024–2027 u cilju pojednostavljenja procedura.

Međutim, važeći planski dokument ovu lokaciju decidno tretira kao jedinstvenu cjelinu namijenjenu razvoju integralnog turističkog kompleksa, čime je jasno utvrđena obaveza njenog sagledavanja i realizacije kao jedinstvenog prostorno-funkcionalnog sklopa, a ne kroz fragmentisane i parcijalne intervencije koje ne obezbjeđuju propisanu programsko-prostornu povezanost i standarde za turističko naselje. Nezavisno od navedenog, dostavljeno idejno rješenje

ne ispunjava ni uslove za turističko naselje propisane Članom 8 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 036/18), posebno u pogledu obaveznih sadržaja, organizacije i funkcionalne cjelovitosti kompleksa.

Imajući u vidu navedeno, a shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl.22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata, ovo Ministarstvo donijelo je odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni svi nedostaci, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 30.10.2025. godine.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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**

