



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: 05-332/25-10115/4
Podgorica, 06.10.2025. godine

„VHM Development“ Doo

Podgorica

Veliše Mugoše br.4

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

Aktom broj 05-332/25-10115/11 od 13.08.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „VHM Development“ Doo, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio ARKA“ DOO Podgorica, za izgradnju poslovnog objekta-turistički apartmani, na lokaciji koju čini kat.parcela br.2718/12 KO Žabljak I, koja obrazuje UP 230d, u zahvatu izmjena dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 47/18“), Opština Žabljak.

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 3000 m² 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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u dopunjeno idejnog rješenja, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 11.08.2025.godine u 19:22:22 +02'00', kao i u dopunu/pojašnjenje od 02.10.2025.godine ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

- o Sagledavanjem tehničke dokumentacije idejnog rješenja uvrđeno je da postoji neslaganje u nazivu objekta. Tačnije, na naslovnoj strani idejnog rješenja navodi se naziv „Poslovni objekat – turistički apartmani Emerald Mountain Residence A“, dok se u tehničkom opisu idejnog rješenja navodi da se radi o objektu „mješovite namjene (MN)-Hotel sa kondo modelom poslovanja“. Ukazujemo i na nepravilnosti u dijelu naziva planskog dokumenta u kojem se nalazi predmetna lokacija. Idejnim rješenjem je navedeno da se lokacija nalazi u zahvatu DUP „Žabljak“, dok su urbanističko-tehnički uslovi izdati na osnovu planskog dokumenta Izmjene i dopune DUP-a „Žabljak“ („Sl.list CG-opštinski propisi“ br. 47/18). Osim navednog u Izjavi projektanta navedena je spratnost objekta **2Po+P+2+Pk**, dok je na osnovu grafičkim priloga idejnog rješenja evidentno da je spratnost projektovanog objekta **Po+P+2+Pk**, odnosno da objekat ima jednu podrumsku etažu.
- o Članom 95 Zakona o turizmu i ugostiteljstvu („Sl.list Crne Gore“- br. 84/24), Kondo model poslovanja može da se obavlja u **hotelu** kategorije minimum pet zvjezdica u primorskom regionu i Glavnom gradu i **kategorije minimum četiri zvjezdice u sjevernom** i središnjem regionu osim Glavnog grada, i koji je u funkciji 12 mjeseci. Imajući prednje u vidu, a kako se idejnim rješenjem navodi da je objekat posluje sa kondo modelom poslovanja, isti može biti isključivo hotel sa kategorijom **4*** ili **5***. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da nije navedena kategorizacija objekta. Takođe, po svojoj strukturi objekat nije porjektovan kao hotel imajući u vidu da isti ne posjeduje restoran, kuhinju, zajedničke sadržaje i td. Napominjeno i da shodno *Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* broj apartmana u hotelu od **4** ili **5*** ne može biti manji do 10% smještajnih jedinica.
- o Nadalje, analizirajući predmetni objekat kao i pojašnjenje dostavljeno dopunom od 02.10.-2025.godine, konstatovano je da je projektovan Apartmanski objekat sa ukupno 127 smještajnih jedinica, okarakterisane kao turistički apartmani. S tim u vezi navodimo sljedeće:
 Shodno Članu 2 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata* („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.) vrste ugostiteljskih objekata za smještaj, pripremanje i usluživanje hrane, pića i napitaka razvrstavaju se na: 1) **primarne ugostiteljske** objekte za pružanje usluge smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka: hotel i slični objekti (turističko naselje, motel, pansion, eco lodge i wild beauty resort); integralni (udruženi) hotel; turistički resort; kamp (sa 16 i više smještajnih jedinica); 2) **komplementarne ugostiteljske** objekte za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka: soba; turistički apartman; **turistički apartmanski blok** (pet i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta); kuća i stan; kamp (sa najviše 15 smještajnih jedinica); gostionica, hostel, etno selo, katun, odmaralište, planinarski dom; turistička vila;
 Nadalje, prema članu 15 *Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata*, vrste smještajnih jedinica u **primarnim ugostiteljskim objektima** su 1) soba; 2) apartman; i 3) „studio“ apartman. Prema članu 19 **Turistički apartman** je ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja turistima na određeno vrijeme, koji se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više spavaćih soba, kuhinje i kupatila.
 Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je planiran objekat sa ukupno 127 smještajnih jedinica, od kojih su većina sobe i studio apartmani. Apartmanski objekat shodno članu 2 prethodno pomenutog *Pravilnika* **pripada kategoriji komplementarni ugostiteljski objekti**. Nadalje, apartmanski objekat podrazumijeva isključivo apartmane te u tom smislu soba i „studio apartman“ ne mogu biti smještajne jedinice u predmetnoj tipologiji objekata, već se soba i studio apartman kao smještajne jedinice mogu planirati samo u okviru **primarnih ugostiteljskih objekata**.

Na osnovu svega prednje navedenog, neophodno je, **definisati kojem tipu i kategoriji objekta pripada planirani objekat i u svemu ga prilagoditi Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata**, vodeći računa i o veličini soba/apartmana i slično.

- o Imajući u vidu da je na predmetnoj lokaciji planiran ugostiteljski objekat (hotel, apartmanski objekat...) utvrđeno je da je potreban broj parking mjesta obračunat prema „pogrešnom“ noramativu, tačnije prema normativu za poslovne objekte. Na str. 183 tekstualnog dijela planskog dokumenta, u poglavlju sa smjernicama za objekte mješovite namjene, propisani su parametri za parikiranje: Hoteli 1PM na 100m², ugostiteljski objekti 1PM Na 20 m².

Primjenjujući ove noramtive za predmetni objekat potrebno je predvijeti 54 parking mjesta u koliko se radi o hotelu, odnosno 268 parking mjesta za apartmanski objekat (ugostiteljski objekat). Nadalje, plan navodi da „za urbanističke parcele sa mješovitom namjenom koje se nalaze u centralnom gradskom jezgru, potreban broj parking mjesta može se obezbjediti na javnim parking prostorima koji su planirani u njihovoj neposrednoj blizini“. Iako je planom data ova mogućnost, nije moguće smjestiti skoro kompletan broj parking mjesta u javnoj garaži (u koliko investor planira gradnju apartmaskog objekta) kako je to navedeno idejnim rješenjem, budući da je njen kapacitet 140 PM.

- o Smjernicama iz planskog dokumenta, za predmetnu UP 230d predviđena je spratnost P+2+Pk. Planom je propisano i da najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1,50m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenje utvrđeno je da potkrovneta etaža nema nadzidak, odnosno da je ista pojektovana kao pun sprat, pa se da zaključiti da je **spratnost objekta prekoračena**. Pri daljoj korekciji idejnog rješenja, neopododno je naznačiti projekciju krovne ravni u odnosu na nadzidak, a sve elemente krova projektovati tako da ne prelaze ovu liniju.
- o Planom je propisano da "površina garaže i pomoćnih prostorija (ostave, kotlarnice i sl.) ne ulazi u ukupnu površinu objekta, ukoliko spratna visina tog prostora nije veća od 2,40m. Ukopana garaža može da ima slobodnu visinu u zavisnosti od sistema parkiranja (makaze, liftovi), a ako je **suterenska i ukopana sa tri strane ne smije imati visinu veću od 2,40m**". Uvidom u idejno rješenje konstatovano je da je garažiranje planirano u suterenskoj etaži, a budući da u istoj nije projektovano parkiranje sistemom makazica ili liftom, te kako je suteran ukopan sa sve tri strane, utvrđeno je da visina garaže nije u skladu sa citiranom smjernicom imajući u vidu da je njena svijetla visina cca 4,50m.
- o Primjenjujući odredbe Odluke o pomoćnim objektima („Sl.list CG-opštinski propisi“ br. 023/21) potporne zidove je moguće prjektovati do makismialnim 3m visine. S tim u vezi, potrebno je na grafičkim priložima idjenog rješenja iskotirati visinu potpornih zidova.
- o Karakteristični presjeci/izgledi moraju sadržati širi prikaz kompletne parcele sa definisanim granicama, kontaktnim zonama (javne površine, privatne izgrađene površine, saobraćajnica, parter, potporni zidovi, susjedni objekti.), relativne i apsolutne visinske kote i udaljenja od susjednih objekata. Susjedne objekte prikazati u siluetama. Na fasadama je potrebno jasno označiti materijalizaciju svih dijelova objekta uz opis i legendu.
- o Na svim grafičkim priložima "Osnova" potrebno je prikazati kompletnu urbanističku parcelu sa regulacionim i građevinskim linijama.
- o U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

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 8 (osam) 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.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

