



Broj: 05-332/25-10784/3
Datum: 30.10.2025. godine

IGOR BARANIN

PODGORICA

Nikole Tesle br.1

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

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

Na osnovu dostavljene dokumentacije koja obuhvata idejno rješenje, urbanističko-tehničke uslove i važeći planski dokument, ovaj Direktorat je izvršio analizu i utvrdio sljedeće:

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.

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 3 (tri) 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.

MINISTAR

Slaven Radunović

