



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: 05-332/25-10993/4
Podgorica, 06.11.2025. godine

POLOVIĆ MIODRAG

PLAN M1 DOO

BUDVA

Trg Sunca br.2, zgrada
Montenegroexpress

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-10993/4
Podgorica, 06.11.2025. 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 i 92/25) 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 Polović Miodraga, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Plan M1“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.10.2025.godine u 15:41:00 +01'00', za izgradnju turističkog objekta – apartmanskog tipa, na katastarskim parcelama br. 2760/19, 2760/46 i 2760/38 sve KO Žabljak I, odnosno na UP175, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 07/14), Opština Žabljak, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Polović Miodragu, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Plan M1“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.10.2025.godine u 15:41:00 +01'00', za izgradnju turističkog objekta – apartmanskog tipa, na katastarskim parcelama br. 2760/19, 2760/46 i 2760/38 sve KO Žabljak I, odnosno na UP175, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 07/14), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 174,24m² (planom zadato 178,00m²), indeksa izgrađenosti 0,57 (planom zadato 0,60), površine pod objektom 87,12m² (planom zadato 104,00m²); indeksa zauzetosti 0,28 (planom zadato 0,35); spratnosti S+P+1 (planom zadato P+1+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-10993/1 od 11.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Polović Miodrag, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Plan M1“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.08.2025.godine u 11:01:06 + 02'00', za izgradnju turističkog objekta- apartmanskog tipa, na lokaciji koju čini UP 175, zona A, koji čine kat.parcele br.2760/19, 2760/46, 2760/40 i 2760/38 KO Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak- izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 07/14), Opština Žabljak.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25 i 92/25) 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25 i 92/25), 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.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25 i 92/25), 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 04-332/24-498 izdati dana 08.10.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren dana 23.04.2025.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno grafičkom prilogu *Plan namjene površina* iz planskog dokumenta predmetna lokacija se nalazi na površinama za stanovanje male gustine (SMG). Površine za stanovanje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje. Pored stanovanja, mogu se naći i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja i to: trgovina i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata. U jednom stambenom objektu mogu biti organizovane najviše 4 stambene jedinice. Maksimalna BRGP individualnog stambenog objekta je 500m².

Građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima, a građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno. Na spratnim etažama je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji mogu izlaziti maksimalno 1,80m izvan ucrtane građevinske linije. Projekcija strehe planiranog objekta može se poklapati sa granicom susjedne parcele ukoliko susjedna parcela nije ovim Planom definisana kao urbanistička. Odstojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispusta) od granice parcele sa bočnim susjedom je min. 1,50m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada min.1,50m. Ukoliko je odstojanje objekta od susjednih parcela min.2,50m visina parapeta na otvorima naspramnih fasada je 0,00m i više. Izuzetno, udaljenost bočne građevinske linije od granice susjedne parcele može biti i manja uz saglasnost bočnog susjeda.

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geomehaničke i hidrotehničke prirode. Površina suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor, ostava ili tehnička prostorija.

Parkiranje ili garažiranje motornih vozila obezbijediti na sopstvenoj parceli i izvan javnih površina prema normative za stanovanje BPM na 1000m².

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 30%.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Plan M1“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.10.2025.godine u 15:41:00 +01'00', za izgradnju turističkog objekta – apartmanskog tipa, na katastarskim parcelama br. 2760/19, 2760/46 i 2760/38 sve KO Žabljak I, odnosno na UP175, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak – Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 07/14), Opština Žabljak, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističkog objekta – apartmanskog tipa, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 174,24m² (planom zadato 178,00m²), indeksa izgrađenosti 0,571 (planom zadato 0,60), površine pod objektom 87,12m² (planom zadato 104,00m²); indeksa zauzetosti 0,286 (planom zadato 0,35); spratnosti S+P+1 (planom zadato P+1+Pk).

Projektovani objekat je apartmanskog tipa i sadrži 4 smještajne jedinice (2 smještajne jedinice su predviđene na prizemlju i 2 smještajne jedinice su predviđene na 1. spratu). Suterenska etaža je prema namjeni garaža sa tehničkim prostorijama. Shodno namjeni, površina suterenske etaže nije uzeta u obračun ukupne BRGP objekta.

Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Potreban broj parking mjesta je obezbijeđen u garaži u okviru suterenske etaže. Planirana su 4 parking mjesta, čime je zadovoljen parametar za parkiranje.

U okviru urbanističke parcele planirano je 89,91m² zelenih površina, što predstavlja 30% od ukupne površine lokacije.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Prilikom oblikovanja težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika ili razvijenih formi osnovnog oblika. Podržava se komponovanje većeg broja osnovnih volumena (kubusa) i aneksa. Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima.

Fasada objekta je planirana u kombinaciji demit obloge u bojama RAL 8011 i RAL 1001 i kamene obloge u boji RAL 1015. Krovni pokrivač je lim u boji RAL 7024. Krov objekta je kosi, dvovodni, nagiba 55°. Projektovani objekat je u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata i svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušava zatečene ambijentalne i graditeljske vrijednosti uže i šire lokacije.

Shodno svemu navedenom, dopunjeno idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Polović Miodragu, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Plan M1“ DOO Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.10.2025.godine u 15:41:00 +01'00', za izgradnju turističkog objekta – apartmanskog tipa, na katastarskim parcelama br. 2760/19, 2760/46 i 2760/38 sve KO Žabljak I, odnosno na UP175, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak – Izmjene

i dopune" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 07/14). Opština Žabljak, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

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.

MINISTAR

Slaven Radunović

