



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-10725/2
Podgorica, 10.12.2025. godine

Andrijana Bošković

PODGORICA
Veljka Vlahovića 28

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR
Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.12.10
12:37:30 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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: 05-332/25-10725/2
Podgorica, 10.12.2025. 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) 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 Andrijane Bošković, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 Project“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta koji je planiran na katastarskoj parcel 2764/7 KO Žabljak I, koja odgovara urbanističkoj parcel UP110, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Žabljak“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 07/14), Opština Žabljak, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Andrijani Bošković, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 Project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.09.2025. godine u 10:04:34 +02'00', za izgradnju stambenog objekta koji je planiran na katastarskoj parcel 2764/7 KO Žabljak I, koja odgovara urbanističkoj parcel UP110, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Žabljak“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 07/14), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine 496,08m² (planom zadato 498m²), indeksa izgrađenosti 0.59 (planom zadato 0.60), površine pod objektom 267,14m² (planom zadato 290,50m²), indeksa zauzetosti 0.31 (planom zadato 0.35) i spratnosti P+1 (planom zadato P+1+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-10725/1 od 04.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Andrijana Bošković, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 Project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.09.2025. godine u 10:04:34 +02'00', za izgradnju stambenog objekta koji je planiran na katastarskoj parceli 2764/7 KO Žabljak I, koja odgovara urbanističkoj parcel UP110, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Žabljak“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 07/14), Opština Žabljak.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu 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 ovlašćenja 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 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), 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 – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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:

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 Project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.09.2025. godine u 10:04:34 +02'00', za izgradnju stambenog objekta koji je planiran na katastarskoj parcel 2764/7 KO Žabljak I, koja odgovara urbanističkoj parcel UP110, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Žabljak“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 07/14), Opština Žabljak, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 496,08m² (planom zadato 498m²), indeksa izgrađenosti 0.59 (planom zadato 0.60), površine pod objektom 267,14m² (planom zadato 290,50m²), indeksa zauzetosti 0.31 (planom zadato 0.35) i spratnosti P+1 (planom zadato P+1+Pk)- u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima. U okviru parcele obezbijeđen je zadovoljavajući broj parking mjesta.

Shodno navedenom, utvrđeno je da je planirani objekat svojom visinom, odnosom prema građevinskoj liniji i oblikovanjem usklađen sa okolnim objektima.

Prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme kamenih kuća, pravougaonih oblika, ili razvijenih formi osnovnog oblika. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala, građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa. Materijalizacija glavnih fasada je dozvoljena savremenim i tradicionalnim materijalima (kamen), neutralnih svijetlih boja. Bočne fasade mogu biti obložene kamenom, ili bijele boje. Novogradnja treba da oslikava vrijeme u kom je nastala, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smije biti nametljiva.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da su projektom planirana 3 stambena objekta koji čine jednu funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, spratnosti P+1. U okviru uređenja terena projektovane su terase u parteru i zelene površine. Arhitektonska koncepcija kompleksa zasniva se na principu svedenih, longitudinalno orijentisanih volumena, pažljivo uklopljenih u naglašeno nagnut teren. Objekti su raspoređeni kaskadno, prateći prirodni pad, čime se omogućava maksimalna otvorenost ka pejzažu i očuvanje prirodne konfiguracije terena. Svaki objekat je planiran tako da zadržava vizuelnu i funkcionalnu samostalnost, dok istovremeno učestvuje u jasno strukturisanoj cjelini. Prizemlja objekata su obložena kamenom, dok su spratovi obloženi metalnim limom u antracit crnoj boji (RAL 7016) sa vertikalnim profilisanjem. Između kamena u prizemlju i lima na

spratu planirana je horizontalna traka od kamena u dekoru travertine. Krov je planiran kao kosi, dvovodan nagiba 45°.

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 Andrijani Bošković, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „A12 Project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.09.2025. godine u 10:04:34 +02'00', za izgradnju stambenog objekta koji je planiran na katastarskoj parcel 2764/7 KO Žabljak I, koja odgovara urbanističkoj parcel UP110, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Žabljak" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi" br. 07/14), Opština Žabljak, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i koljski prilaz objektu).

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**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.12.10
12:39:35 +01'00'