



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: 05-332/25-10991/3
Podgorica, 03.12.2025. godine

SLOBODANKA DODEROVIĆ

PODGORICA

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:
- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-10991/3
Podgorica, 03.12.2025. 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 Slobodanka Doderović, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Urban Studio“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1569/160, 1569/10 i 1570/2 KO Žabljak, koje odgovaraju urbanističkoj parcel UP20, u zahvatu DUP-a „Tmajevci i Meždo“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 06/15), Opština Žabljak, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Slobodanki Doderović, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Urban Studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.11.2025. godine u 09:49:39 +01'00', za izgradnju stambenog objekta koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1569/160, 1569/10 i 1570/2 KO Žabljak, koje odgovaraju urbanističkoj parcel UP20, u zahvatu DUP-a „Tmajevci i Meždo“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 06/15), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine 12 6.86m² (planom zadato 133.70m²), indeksa izgrađenosti 0.56 (planom zadato 0.6), površine osnove objekta 63.43m² (planom zadato 66.85m²), indeksa zauzetosti 0.29 (planom zadato 0.30) 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 05-332/25-10991/1 od 11.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Slobodanka Doderović, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Urban Studio“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju stambenog objekta koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1569/160, 1569/10 i 1570/2 KO Žabljak, koje odgovaraju urbanističkoj parcel UP20, u zahvatu DUP-a „Tmajevci i Meždo“ („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 06/15), 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 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 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 „Urban Studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.11.2025. godine u 09:49:39 +01'00', za izgradnju stambenog objekta koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1569/160, 1569/10 i 1570/2 KO Žabljak, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP20, u zahvatu DUP-a "Tmajevci i Meždo" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 06/15), Opština Žabljak, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine 126.86m² (planom zadato 133.70m²), indeksa izgrađenosti 0.56 (planom zadato 0.6), površine osnove objekta 63.43m² (planom zadato 66.85m²), indeksa zauzetosti 0.29 (planom zadato 0.30) i spratnosti P+1 (planom zadato P+1+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima. U okviru kompleksa obezbijeđen je minimalan procenat ozelenjenosti i to 37% (planom zadato 30%), i 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 djelova 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 je projektom planiran stambeni objekat spratnosti P+1. Objekat je koncipiran kao niz od 3 zasebne stambene jedinice. Fasada objekta je planirana sa završnom oblogom od profilisanog lima u nijansi RAL 7021, dok je prednja fasada planirana sa završnom oblogom od WPC panela u svijetloj nijansi. Krov je predviđen kao kosi drveni krov, a završna obrada krova je profilisani lim RAL 7021. Projektom je predviđeno uređenje travnatih površina linearnim zelenilom i drugim zasadima primjerenim podneblju Žabljaka. Projektom je ostvaren zadovoljavajući procenat zelenila i to 37%.

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 Slobodanki Doderović, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Urban Studio“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.11.2025. godine u 09:49:39 +01'00', za izgradnju stambenog objekta koji je planiran na katastarskim parcelama broj 1569/160, 1569/10 i 1570/2 KO Žabljak, koje odgovaraju urbanističkoj parceli UP20, u zahvatu DUP-a "Tmajevci i Meždo" („Sl. list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 06/15), 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

