



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 09-1584/3  
Podgorica, 03.12.2021. godine

**„ŽABLJAK ECO ESTATE“ DOO**

**PODGORICA**  
Ul. Jovana Tomaševića br.15

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**MIRKO ŽIŽIĆ**

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Broj: 09-1584/3  
Podgorica, 03.12.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „ŽABLJAK ECO ESTATE“ DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Turističkog naselja Motički Gaj, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP br. 1, koju čine kat. parcele br. 855, 856, 857, 858, 863/1, 864/2, 865, 866, 867, 868 KO Motički Gaj, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Motički Gaj“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 45/16), Opština Žabljak, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „ŽABLJAK ECO ESTATE“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Turističkog naselja Motički Gaj, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP br. 1, koju čine kat. parcele br. 855, 856, 857, 858, 863/1, 864/2, 865, 866, 867, 868 KO Motički Gaj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Motički Gaj“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 45/16), Opština Žabljak, bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 9.575,02 m<sup>2</sup> (planom zadata površina nadzemnih etaža 6.856,93 m<sup>2</sup> – ostvarena 6.840,17), indeks izgrađenosti 0,57 (planom zadato 0,57), indeks zauzetosti 0,24 (planom zadato 0,24), spratnost objekata od S+P+Pk do P+Pk za vile i Po+P+3+Pk za hotel (planom zadato S+P+Pk za vile i S+P+3+Pk za hotel), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1584/1 od 23.09.2021.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta- Glavnom državnom arhitekti obratio se „ŽABLJAK ECO ESTATE“ DOO iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju Turističkog naselja Motički Gaj, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP br. 1, koju čine kat. parcele br. 855, 856, 857, 858, 863/1, 864/2, 865, 866, 867, 868 KO Motički Gaj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Motički Gaj“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 45/16), Opština Žabljak bruto razvijene građevinske površine podzemnih i nadzemnih etaža 9.575,02 m<sup>2</sup> (planom zadata površina nadzemnih etaža 6.856,93 m<sup>2</sup> – ostvarena 6.840,17), indeks izgrađenosti 0,57 (planom zadato 0,57), indeks zauzetosti 0,24 (planom zadato 0,24), spratnost objekata od S+P+Pk do P+Pk za vile i

Po+P+3+Pk za hotel (planom zadato S+P+Pk za vile i S+P+3+Pk za hotel), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja u zahvatu Lokalne studije lokacije Motički Gaj br. 1055-2335/8 od 13.01.2017.godine, izdatih od strane Ministarstava održivog razvoja i turizma- Direktorata za građevinarstvo, Elaborat parcelacije ovjerene od strane Uprave za katastar i državnu imovinu Područna jedinica Žabljak br.114-917-412-1/21 od 21.09.2021.godine, List nepokretnosti br.855 Motički Gaj I – prepis br.114-919-3440/2021 od 017.09.2021.godine, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 855, 856, 857, 858, 863/1, 864/2, 865, 866, 867, 868 KO Motički Gaj I, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Smjernicama iz planskog dokumenta Lokalna studija lokacije „Motički Gaj“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 45/16), Opština Žabljak, a prema Prostorno-urbanističkom planu Žabljaka, na urbanističkoj parceli UP1, koju čine katastarske parcele 855, 856, 857, 858, 863/1, 863/2, 864/1, 864/2, 865, 866, 867, 868 K.O. Motički Gaj I, utvrđena je namjena parcele odnosno lokacije turističko naselje T2. U okviru namjene nalazi se hotel, vile, površine za pejzažno uređenje, saobraćajne površine i površine elektroenergetske infrastrukture. Za planirane sadržaje Lokalnom studijom lokacije je opredjeljena jedna urbanistička parcela. Površina zahvata je 1,03 ha (10.305 m<sup>2</sup>), ukupna površina UP=9.238,70 m<sup>2</sup>, ukupna površina prizemlja 2372,31 m<sup>2</sup>, ukupna bruto razvijena građevinska površina 7.721,56 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti za zahvat 0,23, indeks izgrađenosti za zahvat 0,74, a veličina stambene jedinice 200-240 m<sup>2</sup>.

Na UP1 (lokacije 1-14) planirana je izgradnja Hotela sa 4\*. Hotel može imati dependans koji predstavlja samostalnu građevinsku cjelinu (spojen sa glavnom zgradom ili ne), lociran u njegovoj neposrednoj blizini i u kojem se pružaju usluge smještaja, dok se druge usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, kao i druge ugostiteljske usluge, po pravilu, pružaju u osnovnom objektu (hotelu). Spratnost objekta je S+P+3+Pk, površina

prizemlja 991,00 m<sup>2</sup>, BRGP objekta 4954.77m<sup>2</sup>. Maksimalni indeks zauzetosti je 1,75, a indeks izgrađenosti 0,35. Građevinska linija je min.12 m od granice parcele, Obavezni su kosi krovovi sa prekrivkama, formama i nagibima primjerenim tradicionalnom lokalnom arhitektonskom izrazu. Maksimalna visina nadzitka potkrovne etaže iznosi najviše 1,2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Potrebno je obezbjediti 1 parking mjesto na dvije smještajne jedinice. Parkiranje riješiti u okviru objekta ili na urbanističkoj parceli, a dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori nophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Na UP1 (lokacija 1-2 do 1-13) planirana je izgradnja vila. Maksimalna planirana spratnost je S+P+Pk, maksimalni indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti dati su tabelarno. Građevinska linija je min 3,5m uvučena od regulacione linije, a 2,5m od granica susjednih parcela. Potrebno je obezbjediti 1 parking mjesto po objektu. Parkiranje riješiti u okviru objekta ili na urbanističkoj parceli. Slobodne površine oko objekata uređivati u skladu sa smjericama iz poglavlja pejzažna arhitektura. Obavezni su kosi krovovi sa prekrivkama, formama i nagibima primjerenim tradicionalnom lokalnom arhitektonskom izrazu (35°- 70°). Maksimalna visina nadzitka potkrovne etaže iznosi najviše 1,2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Uređenja zelenila u okviru ovih parcela raditi na osnovu projekta parternog rješenja. Pri izboru sadnica voditi računa o vizurama i arhitekturi objekta, koloritu i dr. Staze popločavati kamenim ili betonskim pločama. Parcele se mogu ograđivati živom zelenom ogradom, koja se sadi u osovini granice parcele, ili transparentnom ogradom maksimalne visine 1,4m, a sve to uz saglasnost susjeda. Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.

Prilikom oblikovanja objekta 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. Arhitektonsko oblikovanje treba sprovesti pravilnom organizacijom osnove i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, strehe itd. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. U mnogim slučajevima fasade i kalkani objekata učestvuju u formiranju slike naselja. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene. Preporučuju se tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom.

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – građevinskog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa.

Primjena kamena obavezna je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta pored mora i duž vodenih tokova.

Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi, odnosno kamene ili bijelo bojene fasade, sa manjim proporcionalnim otvorima. Kompozicija fasade, otvora i ukrasa na fasadi treba da bude jednostavna sa pravougaonim otvorima.

Primjena stubova i polustubova na fasadama se ne preporučuje. Zabranjena je upotreba imitacija i pseudoimitacija stubova u stilovima nekih od klasičnih stilskih redova (jonski, dorski, korintski, toskanski i sl.)

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. Novi ambijent, objekat i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana je na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (tzv. šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tzv. ukrovljavanje) itd. U obradi fasada koristiti prirodne materijale – drvo i kamen. U slučaju obrade veštačkim materijalima, (demit fasada-malter) koristiti obavezno bijelu boju. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. Očuvanje autohtonih elemenata u oblikovanju trebalo bi maksimalno poštovati. Osnovni oblik je složeni krov pokriven biber crijepom ili limom. Krov objekta projektovati kao kosi (viševodni) sa nagibom 35-70°. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije. Krovni materijal može biti od lima braon, zelene i crne boje (tamne nijanse) i biber crijep. Najmarkantniji element durmitorske kuće je visoki četvorovodni krov, koji se svojim oblikom približava obliku piramide. Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipična arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja.

Za predmetnu urbanističku parcelu UP1 predviđeni su sledeći parametri: bruto razvijena građevinska površina BRGP=7.721,56 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,23, indeks izgrađenosti 0,74, spratnost odnosno visina objekata od S+P+3+Pk.

Za dio urbanističke parcele UP1 koji obuhvata katastarske parcele 855, 856, 857, 858, 863/1, 863/2, 864/1, 864/2, 865, 866, 867, 868 K.O. Motički Gaj I, urbanistički parametri se umanjuju proporcionalno vlasničkom udjelu. Kako se katastarska parcela 864/1 koja nedostaje u kompletiranju urbanističke parcele nalazi u zahvatu lokacije – mjesta izgradnje 1-14, time se urbanistički parametri umanjuju za objekat hotela. Katastarska parcela 863/2 koja nije u zahvatu lokacije za građenje čini dio lokacije 1-16 koja je namijenjena za površine javne namjene. Umanjeni urbanistički parametri za hotel su: P=2.341,11 m<sup>2</sup>, maksimalna P prizemlja 819,40 m<sup>2</sup>, maksimalna BRGP=4.096,93 m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0,35, indeks izgrađenosti 1,75, spratnost S+P+3+Pk.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje turističkog naselja, projektovano od strane „AIM STUDIO“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina podzemnih i nadzemnih etaža 9.575,02 m<sup>2</sup> (planom zadata površina nadzemnih etaža 6.856,93 m<sup>2</sup> – ostvarena 6.840,17), indeks izgrađenosti 0,57 (planom zadato 0,57), indeks zauzetosti 0,24 (planom zadato 0,24), spratnost objekata od S+P+Pk do P+Pk za vile i Po+P+3+Pk za hotel (planom zadato S+P+Pk za vile i S+P+3+Pk za hotel), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen kolski prilaz objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Uvidom u tehnički opis i izjavu projektanta utvrđeno je da je saobraćajni pristup planom predviđen preko katastarske parcele br.863/2 upisane u Listu nepokretnosti br.131 KO Motički Gaj I, koja je u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Opština Žabljak ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1, a ista je stečena eksproprijacijom od strane „ŽABLJAK ECO ESTATE“ DOO Podgorica, radi rekonstrukcije postojećeg puta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za urbanističku parcelu UP1 koju čine katastarske parcele 855, 856, 857, 858, 863/1, 863/2, 864/1, 864/2, 865, 866, 867, 868 K.O. Motički Gaj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Motički Gaj“ (“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 45/16), Opština Žabljak.

Uvidom u List nepokretnosti br.855 KO Motički Gaj I – prepis br.114-919-3440/2021 od 017.09.2021.godine, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj 855, 856, 857, 858, 863/1, 864/2, 865, 866, 867, 868 KO Motički Gaj I u svojini „ŽABLJAK ECO ESTATAE“ DOO iz Podgorice u obimu prava 1/1.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „ŽABLJAK ECO ESTATAE“ DOO iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju Turističkog naselja Motički Gaj, projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP br. 1, koju čine kat. parcele br. 855, 856, 857, 858, 863/1, 864/2, 865, 866, 867, 868 KO Motički Gaj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije “Motički Gaj” (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 45/16), 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 kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

MIRKO ŽIŽIĆ

