



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: 05-332/25-9254/5
Podgorica, 08.10.2025. godine

DIANKINA KATERYNA

Dijana Vučinić

PODGORICA

Ul. Atinska br.56

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



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: 05-332/25-9254/5
Podgorica, 08.10.2025. 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 Diankine Kateryne, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „DVARP+C“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.10.2025 godine u 11:50:17 + 02'00', za izgradnju objekata u okviru namjene stanovanje malih gustina, na katastarskim parcelama br. 513/3 i 513/2 KO Motički gaj I, odnosno na UP271 i UP272, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 2/19), Opština Žabljak, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Diankini Kateryni, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „DVARP+C“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.10.2025 godine u 11:50:17 + 02'00', za izgradnju objekata u okviru namjene stanovanje malih gustina, na katastarskim parcelama br. 513/3 i 513/2 KO Motički gaj I, odnosno na UP271 i UP272, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 2/19), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 395,60m² (faza I: 134,00m²; faza II: 261,60m²) (planom zadato 425,00m²), indeksa izgrađenosti 0,37 (planom zadato 0,40), površine pod objektima 213,00m² (planom zadato 213,00m²); indeksa zauzetosti 0,2 (planom zadato 0,2); spratnosti 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 05-332/25-9254/1 od 23.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Diankine Kateryne, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „DVARP+C“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.06.2025. godine u 12:49:06 +02'00', za izgradnju objekata u okviru namjene stanovanje malih gustina, na katastarskim parcelama br. 513/3 i 513/2 KO Motički gaj I, odnosno na UP271 i UP272, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 2/19), Opština Žabljak.

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, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: UP1 04-332/24-479 izdati dana 13.09.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak; 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:

Lokacija za izgradnju u okviru ovog planskog dokumenta može biti jedna urbanistička parcela, dio urbanističke parcele ili više urbanističkih parcela. Za urbanističke parcele sa namjenom stanovanja manjih gustina važi pravilo da je dozvoljena izgradnja više objekata u skladu sa urbanističkim parametrima (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, građevinska linija) i pravilima građenja. Maksimalna BGP individualnog stambenog objekta je najviše 500m². Projektovanje i izgradnja objekata na urbanističkoj parceli mogu se definisati kroz više faza, koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele.

Shodno grafičkom prilogu iz planskog dokumenta – *Plan namjene površina*, predmetna lokacija je prema namjeni stanovanje male gustine (SMG). Stanovanje manjih gustina je planirano kao porodično stanovanje sa djelatnostima, u rubnim djelovima i u nacionalnom parku i podrazumjeva izgradnju objekata stanovanja sa djelatnostima, stanovanja sa okućnicama poljoprivrednih domaćinstava i povremenog stanovanja – kuća za odmor koje mogu biti u funkciji komplementarnog turističkog smještaja. U okviru svih vidova stanovanja, stambeni i turistički smještaji se mogu organizovati u jednoj ili više smještajnih jedinica, kao kuće za iznajmljivanje ili kao apartmani. U jednom stambenom prostoru mogu biti organizovane najviše 4 stambene jedinice.

Položaj građevinske linije u odnosu na javnu površinu i zadnju granicu parcele je definisana grafički. Za objekte stanovanja sa djelatnostima i kuće za odmor minimalna međusobna udaljenost slobodnostojećih objekata iznosi 2,5m od ograde susjeda. Ova udaljenost može biti i na manjem odstojanju, od 1,50m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,50m (kod stepenišnog zida dozvoljavaju se fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta). Izuzetno, udaljenost bočne građevinske linije objekta od granice susjedne parcele, može biti i manja uz saglasnost susjeda.

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža. Shodno grafičkom prilogu *Plan nivelacije i regulacije*, maksimalna dozvoljena spratnost za predmetnu lokaciju je P+1+Pk. Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže, ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Parkiranje i garažiranje vozila mora se obezbijediti u okviru parcele po normativu 1PM po jednoj stambenoj jedinici ili apartmanu.

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 40%.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „DVARP+C“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.10.2025 godine u 11:50:17 + 02'00', za izgradnju objekata u okviru namjene stanovanje malih gustina, na katastarskim parcelama br. 513/3 i 513/2 KO Motički gaj I, odnosno na UP271 i UP272, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi, broj 2/19), Opština Žabljak, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekata u okviru namjene stanovanje malih gustina, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 395,60m² (faza I: 134,00m²; faza II: 261,60m²) (planom zadato 425,00m²), indeksa izgrađenosti 0,37 (planom zadato 0,40), površine pod objektima 213,00m² (planom zadato 213,00m²); indeksa zauzetosti 0,2 (planom zadato 0,2); spratnosti P+1 (planom zadato P+1+Pk).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja porodične kuće za odmor i pomoćnog objekta. Takođe, projektom je predviđena fazna izgradnja objekata, koja je naznačena u tekstualnoj i grafičkoj dokumentaciji idejnog rješenja. Faza 1 predstavlja izgradnju objekta II, odnosno pomoćnog objekta, čija BRGP iznosi 134,00m². Faza 2 predstavlja izgradnju objekta I, odnosno porodične kuće za odmor, čija BRGP iznosi 261,50m². Spratnost objekata je P+1.

Strukturu kuće za odmor (objekat I) čini jedna stambena jedinica, u okviru koje su planirani svi sadržaji neophodni za funkcionisanje porodičnog domaćinstva. U okviru pomoćnog objekta (objekat II) smještena je garaža sa tehničkim prostorijama u prizemlju, dok je na spratu planiran pomoćni apartman.

Objekti su smješteni u okviru planom definisanih građevinskih linija.

Projektom su predviđena 2 garažna mjesta u nadzemnoj garaži, u okviru objekta I, čime je zadovoljen parametar za parkiranje.

U okviru lokacije planirano je 52% zelenih površina. Pejzažno uređenje je dopunjeno pristupnom stazom od kaldrme.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni 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:

Oblikovanje i primjena materijala treba da bude u skladu sa već realizovanim objektima ovoga tipa u neposrednom okruženju, a takođe treba da odgovara i klimatskim karakteristikama područja. Spoljna obrada objekata - fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Preporučuje se upotreba savremenih materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U zavisnosti od arhitektonskog rešenja, od prirodnih materijala prednost dati kamenu i drvetu. Krovovi objekata su obavezno kosi, sa kosim složenim ili viševodnim krovom ili drugi u kompoziciji složeni krovovi nagiba (35° do 70°), sa funkcionalnim akcentima.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje utvrđeno je da se arhitektonski koncept zasniva se na savremenoj interpretaciji tradicionalnih graditeljskih elemenata i materijala. Jednostavnim konstruktivnim sklopom i upotrebom prirodnih materijala određuje se prostorni i oblikovni karakter objekta. Završna obrada omotača objekata je predviđena u kombinaciji kamena, drvene obloge i demit fasade. Svojim oblikovanjem i upotrijebljenim materijalima projektovani objekti ne narušavaju zatežene ambijentalne i graditeljske karakteristike uže i šire lokacije.

Shodno svemu navedenom, 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 Diankini Kateryni, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „DVARP+C“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 07.10.2025 godine u 11:50:17 + 02'00', za izgradnju objekata u okviru namjene stanovanje malih gustina, na katastarskim parcelama br. 513/3 i 513/2 KO Motički gaj I, odnosno na UP271 i UP272, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Razvršje" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 2/19), Opština Žabljak, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim 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.

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

