



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: 05-332/25-6922/2
Podgorica, 20.08.2025. godine

ŠEHOVIĆ ŠEAD

PODGORICA

Radoja Dakića br.33, ulaz 2

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: 2025.08.20
12:16:17 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-6922/2
Podgorica, 20.08.2025. 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 Šehović Seada, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Project engineering renaissance“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.04.2025.godine u 14:20:44, za izgradnju kompleksa individualnih stambenih objekata- vila i restoran, na lokaciji koju čine UP 326, UP 329, UP 330, UP 331, UP332, UP 333 i UP 334, koju čine kat.parcele br.551/3, 551/5, 552/17, 551/2, 551/29, 551/30, 551/31, 552/23, 552/25, 552/26, 552/28 i 552/2 sve KO Motički gaj I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Razvršje" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 02/19), Opština Žabljak, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Šehović Seada, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Project engineering renaissance“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.04.2025.godine u 14:20:44, za izgradnju kompleksa individualnih stambenih objekata- vila i restoran, na lokaciji koju čine UP 326, UP 329, UP 330, UP 331, UP332, UP 333 i UP 334, koju čine kat.parcele br.551/3, 551/5, 552/17, 551/2, 551/29, 551/30, 551/31, 552/23, 552/25, 552/26, 552/28 i 552/2 sve KO Motički gaj I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Razvršje" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 02/19), Opština Žabljak izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 2451,50 m² (planom propisano 2458,00 m²), indeks zauzetosti - 0,30 (planom propisano 0,30); indeks izgrađenosti 0,60 (planom propisano 0,59); spratnost objekta Su/Po+P+1 (planom propisano P+1+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta,

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-6922/1 od 30.05.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Šehović Sead, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Project engineering renaissance“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.04.2025.godine u 14:20:44, za izgradnju kompleksa individualnih stambenih objekata- vila i restoran, na lokaciji koju čine UP 326, UP 329, UP 330, UP 331, UP332, UP 333 i UP 334, koju čine kat.parcele br.551/3, 551/5, 552/17, 551/2, 551/29, 551/30, 551/31, 552/23, 552/25,

552/26, 552/28 i 552/2 sve KO Motički gaj I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Razvršje" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 02/19), 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 – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: UP 1 04-332/22-238/2 izdati dana 09.09.2022. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan " Razvršje " (Službeni list Crne Gore , opštinski propisi br.02/19), na lokaciji koju čini kat.parcele 551/3, 551/5, 552/17, 551/2, 551/29, 551/30, 551/31, 552/23, 552/25, 552/18, 552/26, 552/28, 552/2 KO Motički gaj I, koje formiraju urbanističke parcele UP326, UP329, UP330, UP331, UP332, UP333,UP334 ukupne površine 4160.00m², gdje je planirano je stanovanje male gustine – SMG.

Planom - stanovanje malih gustina SMG - sa djelatnostima i u nacionalnom parku podrazumjeva izgradnju objekata stanovanja sa djelatnostima, stanovanja sa okućnicama,

kao i povremenog stanovanja - kuća za odmor koje mogu biti u funkciji komplementarnog turističkog smještaja. Parcele stanovanja poljoprivrednih domaćinstava takođe su obuhvaćene ovim vidom stanovanja, veće su površine obuhvataju i parcele pod kulturama sa ekonomskim i stambenim dvorištem na kojima su slobodno stojeće stambene i privredne zgrade. Na parcelama preko 350m pored stanovanja mogu se organizovati i Uslužne djelatnosti u prizemlju objekata. (suvernice, zanatske radnje, frizeri, kozmetičan prodavnice, ski opreme, turističke agencije i drugi slični sadržaji s tim da dio poslovanja u okviru ovih objekata ne može prelaziti polovinu ukupne bruto graevinske površine. Na parcelama manjim od 300m² mogu se graditi kuće za odmor u okviru svih vidova stanovanja stambeni i turistički smjestaj se može organizovati u jednoj ili više smjestajnih jedinica, kao kuće za iznajmijivanje ili kao apartmani.

Predmetna lokacija se nalazi na prigradskom, slabo naseljenom području sa rijetko izgrađenim individualnim stambenim objektima. U neposrednoj blizini lokacije, na istočnoj strani (u pravcu) saobraćajnog puta M6, nalaze se najbliži stameni ali i objekti namijenjeni ugostiteljstvu, gdje u okviru parcela koncipiran je kompleks tipskih individualnih objekata – vila (12 objekata), u kaskadama, ujedno sa pratećim objektom restorana u službi opsluživanja predmetnog omanjeg naselja.

Planirane tipske vile ostvaruju spratnost Po+P+1, pri čemu svojim planiranim strukturama zauzimaju jugo - stočnu orijentaciju unutar predmetnog zahvata. Maksimalna ostvarena zauzetost tipske vile iznosi 90,00m², dok maksimalna BRGP iznosi 180,00m² Koncipirana tipska vila koja ostvaruje BRGP od 180,00m² je koncipirana na dva načina: prvi način daje mogućnost planiranja predmetne vile kao jednoporodičnog individualnog stambenog objekta,ostvarujući ukupnu BRGP od 180m² a drugi način, diobom unutrašnjeg prostora, ostvaruje koncept „dvojne vile“, odnosno višeporodičnog individualnog objekta u kome se planira stanovanje dvije porodice u vilama koje ostvaruju ukupnu BRGP od 90m² (2x90=180) gdje prilikom implementacije prvog ili drugog koncepta, definisani gabariti i likovni izraz eksterijera vile ostaju istovjetni.

Objekat restoranskog tipa - U južnom dijelu predmetnog zahvata planiran je javni trg sa dominantnim objektom restorana kao „reperne tačke“ koncipiranog omanjeg naselja, koji ostvaruje ukupnu BRGP od 274.50 m² uz planiranu spratnost Su+P+1. Predmetne vile koncipiranog stambenog bloka projektovane su u dijagonalnom nizu, kao samostojeći ili dvojni objekti. Ostvareni dijagonalan niz predmetnih struktura omogućava implementaciju jasne ortogonalne mreže pješačkih staza koje omogućavaju jasnu i direktnu povezanost svih zastupljenih struktura predmetnog urbanističkog koncepta. Ostvarena su minimalna odstojanja među objektima od 6,50m pa sve do 7,40m i 8,10m (shodno normativu omeđusobnoj udaljenosti objekata ostvarena je veća vrijednost od H/2 predmetnih vila). Udaljenosti planiranih objekata od susjednih urbansitičkih parcela kreću se od 3,04m do 4,67m. U južnom dijelu lokacije planiran je javni skver sa dominantnim objektom restorana u Predmetnim urbanističkim rešenjem, putem pješačkih koridora ,ostvaruje se ortogonalna urbanistička mreža koja predmento naselje dijeli na istočni i zapadni blok, pri čemu je ostvaren veliki broj kaskadnih zelenih vrtova koji obavljaju funkciju zelenila individualnih stambenih objekata i zelenila javnih površina (zelenilo uz saobraćajnice). Planirana „tačkasta“ dispozicija zelenila navodi na planiranje većih zelenih predprostora uz predmetne vile, glavni trg-skver, i zelenih tampon zona uz planirane saobraćajnice.ulozi „reperne tačke“ predmetnog zahvata.

OBJEKAT A - Etaža podruma - Individualna ili dvojna vila - projektovana etaža podruma sa funkcionalnog aspekta služi isključivo za skladištenje određene instalacione opreme, kao i za skladištenje ogrijevnog materijala (tehnicke prostorije). Planirana spratna visina podruma iznosi 2,73m. Planirana podzemna etaža – obuhvata ukupnu neto korisnu površinu od 27.60 m² (individualna vila), odnosno 2 x 22.70m² (ukoliko je dvojna vila), a

posjeduje direktan kontakt sa etažom prizemlja putem planiranih vertikalnih komunikacija. *Prizemna etaža* projektovanog objekta obuhvata neto korisnu površinu od 73,70m² (BRGP 90,00m²) i u funkcionalnom smislu raspolaže sa: Vanjskim natkrivenim glavnim ulazom, foajeom - vestibilom, toaletom, radnom sobom, dnevnom sobom, trpezarijom i kuhinjom koji su objedinjeni u okviru istog prostora (takozvani „otvoreni plan“). *Etaža prizemlja* - Dvojna vila - Prizemna etaža projektovanog objekta obuhvata neto korisnu površinu od 2x36,40m² (BRGP 90,00m²) i u funkcionalnom smislu raspolaže sa: - Vanjskim natkrivenim glavnim ulazom, foajeom - vestibilom, toaletom, kuhinjom, dnevnom sobom i trpezarijom koji su objedinjeni u okviru istog prostora (takozvani „otvoreni plan“). Planirana spratna visina prizemlja iznosi 3,00m. *Etaža prvog sprata* - Individualna vila - Etaža sprata projektovanog objekta obuhvata neto korisnu površinu od 57,50m² (BRGP 90,00m²) i u funkcionalnom smislu raspolaže sa: - centralnim stepeništem koje navodi na galerijski hodnik koji ostvaruje pogled ka centralnoj dnevnoj sobi, i dvije roditeljske spavaće sobe sa terasama i individualnim kupatilima. *Etaža prvog sprata* - Dvojna vila - Etaža sprata projektovanog objekta obuhvata neto korisnu površinu od 2x35,80m² (BRGP 90,00m²) i u funkcionalnom smislu raspolaže sa: - centralnim stepeništem koje navodi na omalenu galeriju koja komunicira sa roditeljskom i dječjom spavaćom sobom. Planirane spavaće sobe dijele zajedničko kupatilo i prostoriju za pranje i sušenje robe. Roditeljska spavaća soba posjeduje terasu.

OBJEKAT B - Objekat restorana (podzemna garaža i restoran) gdje BRGP restorana iznosi 274,50m² a BRGP podzemne garaže iznosi 465,00m². Projektovana etaža suterena sa funkcionalnog aspekta planira diobu predmetnog objekta na: zonu podzemnog garažiranja vozila i zonu tehničkih prostorija u svrsi opsluživanja restorana. Podzemna garaža - planirani garažni prostor obuhvata neto površinu od 374,00m², garažni prostor posjeduje planirano prirodno osvetljenje i ventilaciju, sa spratnom visinom koja iznosi 2,75m. Ukupna ostvarena BRGP objekta garaže iznosi 465,00m². *Etaža suterena* - projektovanog objekta obuhvata neto korisnu površinu od 50,50m² (BRGP 60,50m²) i u funkcionalnom smislu raspolaže sa: Tehničkom prostorijom koja putem planiranog stepeništa ostvaruje vezu sa restoranskim dijelom minus komora. Planirana spratna visina suterena iznosi 2,70m. *Objekat restorana* - Etaža prizemlja projektovanog objekta obuhvata neto korisnu površinu od 144,40m² (BRGP 156,00m²) i u funkcionalnom smislu raspolaže sa: natkrivenim glavnim ulazom, ulaznim holom-recepcijom, sanitarni čvor (muški i ženski toalet), ekonomski ulaz za zaposlene, koji vodi u suterenske prostorije tehničkog bloka, magacinski prostor za odlaganje pića, uslužni bar / šank, kuhinja, restoranski dio sa stepeništem, koji ostvaruje kapacitet od 34 sjedeća mjesta. Planirana spratna visina suterena iznosi 3,50m. *Etaža prvog sprata* - objekat restorana projektovanog objekta obuhvata neto korisnu površinu od BRGP 118,50m²) i u funkcionalnom smislu raspolaže sa proširenjem kapaciteta restoranskog-uslužnog dijela a koncipirana je u vidu galerije koja ostvaruje kapacitet od 38 sjedećih mjesta. Projektom isto tako se ostvaruje primarni kolski prilaz i nadzemno parkiranje vozila. (predmetnim konceptom ostvareno je 20 nadzemnih parking mjesta i 18 podzemnih parking mjesta)

Planirane su krovne ravni na dvije i četiri vod , sa razigranim badžama koje akcentuju na centralne dnevne prostorije, omogućavajući pri tom implementaciju staklenih površina i shodno tome dobru osunčanost unutrašnjih prostorija i unifikaciju enterijera sa prelijepim okolnim pejzažem. Implementirane su krovne ravni sa planiranim uglovima od 30,35,42 i 45 stepeni. Planirani pokrivni materijal su termoizolacioni sendvič paneli.

Objekti su predviđeni kao trajni objekti izvedeni od čvrstih međusobno povezanih elemenata koji im obezbjeđuju stabilnost i trajnost. Objekti su u skeletnom sistemu, sa sistemom armirano-betonskih stubova, platana i greda. Fasadni zidovi su od opekarskih blokova debljine d=20 cm. Fasadna vrata i prozori od pvc-a Galean S 9000 nude toplotnu izolaciju. Takođe, impresivne stabilnosti koja se postiže velikom komorom za elemente

ukrućenja, profilisanim čeličnim ojačanjima i odgovarajućim ugaonim ojačanjima, kao i čvrstim spojem u oblasti praga tla koju proizvode vinil i aluminijumski djelovi koji se spajaju u dvije ravni. Fasadni zidovi za oblaganje fasade predmetnog objekta predviđena su tri fasadna sistema: Kamena fasada (zemljani tonovi), fasadni termoizolacioni paneli sa skrivenim vijcima – dark chocolate RAL 8019 i fasadni drveni panel (ili ekvivalent). Popločavanje trga i pješačkih staza rešavati behton pločama a popločavanje nadzemnih parking mjesta rešavati prozirnim behaton pločama.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da predloženo idejno rješenje za izgradnju kompleksa individualnih stambenih objekata – vila i restoran, na lokaciji koju čine kat.parcele 551/3, 551/5, 552/17, 551/2, 551/29, 551/30, 551/31, 552/23, 552/25, 552/18, 552/26, 552/28, 552/2 KO Motički gaj I, koje formiraju urbanističke parcele UP326, UP329, UP330, UP331, UP332, UP333, UP334, Detaljni urbanistički plan "Razvršje" ("Službeni list Crne Gore- Opštinski propisi br.02/19), projektovano od strane „Project engineering renaissance“ Doo Podgorica ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.04.2025. godine u 14:20:22 + 02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: Ukupna nadzemna bruto građevinska površina BRGP = 2451,50 m² (planom propisano 2458,00 m²), indeks zauzetosti - 0,30 (planom propisano 0,30); indeks izgrađenosti 0,60 (planom propisano 0,59); spratnost objekta Su/Po+P+1 (planom propisano P+1+Pk), i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Šehović Seada, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Project engineering renaissance“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 22.04.2025.godine u 14:20:44, za izgradnju kompleksa individualnih stambenih objekata- vila i restoran, na lokaciji koju čine UP 326, UP 329, UP 330, UP 331, UP332, UP 333 i UP 334, koju čine kat.parcele br.551/3, 551/5, 552/17, 551/2, 551/29, 551/30, 551/31, 552/23, 552/25, 552/26, 552/28 i 552/2 sve KO Motički gaj I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Razvršje" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 02/19), 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.

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.20
12:17:00 +02'00'