



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: 09-332/23-2244/7
Podgorica, 10.11.2025. godine

„VHM Development“ Doo

Podgorica

Veliše Mugoše br.4

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Po ovlaštenju br.01-430/25-14212/1 od 07.11.2025.godine

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavičević



Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 09-332/23-2244/7
Podgorica, 10.11.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 26 stav 3, člana 87 stav 1, 4 i 6, člana 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 „VHM Development“ Doo, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio ARKA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 14.10.2025.godine u 15:22:53 +02'00', za izgradnju apartmanskog objekta - stambeni apartmani, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2718/12 KO Žabljak I, koja obrazuje UP 230d, u u zahvatu Izmjena dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 47/18“), Opština Žabljak, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje br.09-332/23-2445/5, veza 09-332/22-4401/3 i br.09-6901/3 od 09.04.2023. godine i daje se saglasnost „VHM Development“ Doo, na izmijenjeno idejno rješenje apartmanskog objekta - stambeni apartmani, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2718/12 KO Žabljak I, koja obrazuje UP 230d, u u zahvatu Izmjena dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 47/18“), Opština Žabljak, projektovano od strane „Studio ARKA“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 14.10.2025 u 15:22:53 +02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 5.352,19 m² (planom dato 5.355,00 m²), indeks zauzetosti 0,48 (planom propisano 0,60 m²), indeks izgrađenosti 1,79 (planom propisano 1,80 m²), spratnost objekata Po+P+2+Pk (planom dato Po+P+2+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-2244/6 od 06.11.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „VHM Development“ Doo, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio ARKA“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 14.10.2025.godine u 15:22:53 +02'00', za izgradnju apartmanskog objekta - stambeni apartmani, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2718/12 KO Žabljak I, koja obrazuje UP 230d, u u zahvatu Izmjena dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 47/18“), Opština Žabljak.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 352/19-04-55 izdati dana 14.03.2019. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak; Prijavu građenja objekta br. 121-745/23-4473/1 od 31.05.2023.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i Izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Predmet idejnog rješenja je izmjena saglasnosti Glavnog državnog arhitekta br.09-332/23-2445/5, veza 09-332/22-4401/3 i br.09-6901/3 od 09.04.2023. godine shodno članu 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23). Članom 98 Zakona, stav 1, nakon podnesene prijave građenja revidovani glani projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. U slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

Predmetnim zahtjevom br.09-332/23-2244/6 od 06.11.2024. godine Investitor navodi da je došlo do izmjena u revidovanom Glavnom projektu, koje uključuju i elemente Idejnog rješenja, na osnovu koga je Investitor dužan da pribavi novu saglasnost Glavnog državnog arhitekta. Izmjene se odnose na: promjenu namjene objekta iz stambeno - poslovnog u stambeni objekat-stambeni apartmani; promjena broja parking mjesta od 16pm u 10pm; promjena izgleda objekta – gabarit i primarna forma je zadržana dok je promjenjen materijal fasadne obloge u prirodno drvo; i promjena fasadnih otvora na etaži potkrovlja zbog funkcionalnosti.

Spratnost projektovanog objekta je Po+P+2+Pk. Na spratovima i potkrovlju se nalaze smještajne jedinice - odnosno stambeni apartmani. Potkrovlje je projektovano sa viševodnim krovom nagiba 40°, sa nadzirkom čija je unutrašnja visina 150cm. Na završnim ugaonim djelovima lamela u potkrovlju objekta se nalaze naglašeni elementi sa velikim terasama, dok se na ostalim jedinicama u potkrovlju formiraju badže sa manjim terasama, koje izlaze iz osnovnog gabarita objekta.

Parkiranje vozila predviđeno je u podzemnoj garaži sa 10 PM, a u javnoj gradskoj garaži koja je u neposrednoj blizini je predviđeno parkiranje preostalog broja parking mjesta. Isto je omogućeno planskim dokumentom budući da plan navodi "Za urbanističke parcele sa mješovitom namjenom koje se nalaze u centralnom gradskom jezgri, potreban broj parking mjesta može se obezbijediti na javnim parking prostorima koji su planirani u njihovoj neposrednoj blizini". Visina podrumске etaže je 480cm, zbog pristupa interventnih vozila.

Projektovana materijalizacija ustanovljena je kao odgovor na zahtjev za autentičnim ambijentom novoprojektovanog kompleksa Emerald Mountain Residence, a u skladu sa duhom mjesta na kome se objekat nalazi. Kao fasadna obloga korišteno je prirodno drvo, kako zbog što bolje integracije u okolinu, tako zbog potrebe da se koristi prirodni, tradicionalni materijal. Projektovana drvena fasadna obloga se sastoji od drvenih dasaka različite širine i debljine, od termotretiranog drveta završno premazanog 'Pullex Silverwood Silber' premazom proizvođača Adler ili ekvivalentnom, u cilju dobijanja sivog tona drvene obloge. Krov objekta je projektovan kao limeni,

od krovne šindre proizvođača Gerard tipa Corona ili ekvivalentne. Ukopani dio objekta sa prednje strane je materijalizovan kamenom po uzoru na suvomeđu, sa žardinjerama obogaćenim zelenilom.

Na osnovu prethodnog činjeničnog stanja, utvrđeno je da je predloženo izmijenjeno idejno rješenje apartmanskog objekta - stambeni apartmani, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2718/12 KO Žabljak I, koja obrazuje UP 230d, u u zahvatu Izmjena dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 47/18“), Opština Žabljak, projektovano od strane „Studio ARKA“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektana dana 14.10.2025 u 15:22:53 +02'00', izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna nadzemna bruto razvijena građevinska površina BRGP 5.352,19 m² (planom dato 5.355,00 m²), indeks zauzetosti 0,48 (planom propisano 0,60 m²), indeks izgrađenosti 1,79 (planom propisano 1,80 m²), spratnost objekta Po+P+2+Pk (planom dato Po+P+2+Pk) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

Na osnovu člana 26 Zakona stečenim pravom smatra se pravo građenja objekta na osnovu prijave građenja i dokumentacije iz člana 91 ovog zakona odnosno pravo stečeno po osnovu važeće građevinske dozvole. Zapisnikom o inspeksijskom pregledu List 3, br.121-1-ŽB-288 od 06.06.2023.godine utvrđeno je da prijava građenja objekta br.121-745/23-4473/1 od 31.05.2023.godine u skladu sa članom 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „VHM Development“ Doo, na izmijenjeno idejno rješenje apartmanskog objekta - stambeni apartmani, projektovanog od strane „Studio ARKA“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektana dana 14.10.2025 u 15:22:53 +02'00' na lokaciji koju čini kat. parcela br. 2718/12 KO Žabljak I, koja obrazuje UP 230d, u zahvatu Izmjena dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C“ („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi br. 47/18“), Opština Žabljak.

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.

Po ovlaštenju br.01-430/25-14212/1 od 07.11.2025.godine

DRŽAVNA SEKRETARKA

Marina Izgarević Pavičević

