



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: 05-332/25-13018/4
Podgorica, 29.01.2026. godine

TIJANA VUKOVIĆ

PODGORICA
Nikole Tesle 42

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-13018/4
Podgorica, 29.01.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 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 podnositeljke Tijane Vuković, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „URBAN STUDIO“, za izgradnju turističke vile, na katastarskim parcelama br. 1519/1 i 1519/2 sve KO Borje II, odnosno na UP5, u zahvatu Urbanističkog projekta „Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajima“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 22/14), Opština Žabljak, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnositeljki zahtjeva Tijani Vuković, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „URBAN STUDIO“, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.11.2025.godine u 13:30:33 +01'00', za izgradnju turističke vile, na katastarskim parcelama br. 1519/1 i 1519/2 sve KO Borje II, odnosno na UP5, u zahvatu Urbanističkog projekta „Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajima“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 22/14), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 122,40m² (planom zadato 230,00m²), indeksa izgrađenosti 0,25 (planom zadato 0,55), površine pod objektom 87,40m² (planom zadato 113,50m²); indeksa zauzetosti 0,19 (planom zadato 0,25); spratnosti Po+P+Pk (planom zadato Po+P+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 građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-13018/1 od 13.10.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Tijana Vuković, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „URBAN STUDIO“, za izgradnju turističke vile, na katastarskim parcelama br. 1519/1 i 1519/2 sve KO Borje II, odnosno na UP5, u zahvatu Urbanističkog projekta „Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajima“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 22/14), 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; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i 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:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za stanovanje malih gustina (turističke vile) – SMG. U okviru ove namjene planirani su sljedeći sadržaji: osnovni smještaj u turističkim vilama namijenjen gostima kompleksa; pripadajuće uređeno zelenilo i parking prostori za goste kompleksa (unutar dvorišta vila).

Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*. Minimalna udaljenost slobodnostojećih objekata od susjedne parcele je 1,50m, a minimalna udaljenost od susjednog objekta je 5,00m.

Potreban broj parking mjesta obezbijediti u okviru parcele, u vidu parkinga na otvorenom, prema normativu 1PM/2 ležaja.

Na svakoj urbanističkoj parceli minimalan udio slobodnih – zelenih površina ne smije biti manji od 60%.

Shodno smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju propisano je da arhitektonsko oblikovanje objekata treba da bude u duhu tradicionalne arhitekture podneblja. U materijalizaciji objekata preporučuje se upotreba savremenih i tradicionalnih materijala (kamen i drvo). Dozvoljeni su dvovodni, četvorovodni i viševodni krovovi, a minimalni nagib krovnih ravni ne smije biti manji od 40°.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „URBAN STUDIO“, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.11.2025.godine u 13:30:33 +01'00", za izgradnju turističke vile, na katastarskim parcelama br. 1519/1 i 1519/2 sve KO Borje II, odnosno na UP5, u zahvatu Urbanističkog projekta "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajima" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 22/14), Opština Žabljak, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističke vile, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 122,40m² (planom zadato 230,00m²), indeksa izgrađenosti 0,25 (planom zadato 0,55), površine pod objektom 87,40m² (planom zadato 113,50m²); indeksa zauzetosti 0,19 (planom zadato 0,25); spratnosti Po+P+Pk (planom zadato Po+P+Pk). Objekat je propisno udaljen od

granica sa susjednim parcelama u skladu sa smjernicama iz plana koje se odnose na građevinsku liniju. Mirujući saobraćaj je predviđen na nadzemnom parking u okviru predmetne lokacije, gdje su obezbijedena 2 parking mjesta. Na lokaciji je planirano 289,30m² zelenih površina, odnosno 63,7% od ukupne površine parcele.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije utvrđeno je da je predmetni objekat projektovan u skladu sa oblikovanjem i materijalizacijom za ovu vrstu objekata. Završna obrada fasadnih zidova je planirana u kombinaciji prirodnog kamena, drveta i lima. Kamen na fasadi doprinosi očuvanju ambijentalnih svojstava područja, odnosno usklađivanju sa tradicionalnom slikom datog naselja. Krov je kosi, dvovodni, nagiba 60° i krovni pokriivač je lim. Arhitektonsko oblikovanje objekta je uskladu sa zatečenim arhitektonskim i ambijentalnim vrijednostima podneblja i svojom formom i upotrijebljenim materijalima unaprijeđuje vizuelni identitet uže i šire lokacije.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa 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) kao i sa smjernicama u dijelu oblikovanja i materijalizacije.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Tijani Vuković, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „URBAN STUDIO“, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 03.11.2025.godine u 13:30:33 +01'00', za izgradnju turističke vile, na katastarskim parcelama br. 1519/1 i 1519/2 sve KO Borje II, odnosno na UP5, u zahvatu Urbanističkog projekta "Borje II - Turističke vile sa centralnim sadržajima" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 22/14), Opština Žabljak.

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 Đurđević

