



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: 09-1205/4  
Podgorica, 26.07.2021. godine

**„CAPITAL CONSTRUCTION“ D.O.O. PODGORICA**

**PODGORICA**  
Bulevar Džordža Vašingtona 78

Dostavlja se rješenje, broj i datum gornji.

**VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Mirko Žižić, dipl.inž.am.**



Obradio/la:  
Nataša Pavićević, dipl. pravnik 



Broj: 09-1205/4  
Podgorica, 26.07.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Glavni državni arhitekta na osnovu člana 87 st. 1, 2, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 88 stav 2 istog Zakona („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „CAPITAL CONSTRUCTION“ d.o.o. iz Podgorice za izgradnju kompleksa stambenih objekata na urbanističkim parcelama UP 204a, UP 205a i UP 212, koju čine katastarske parcele 2804/33, 2804/34 i 2804/35 K.O. Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 06/15), Opština Žabljak, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „CAPITAL CONSTRUCTION“ D.O.O. iz Podgorice na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju kompleksa stambenih objekata, bruto razvijene građevinske površine BRGP=1110,42 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „A12 PROJECT“ d.o.o. iz Podgorice, na urbanističkim parcelama UP 204a, UP 205a i UP 212, koju čine katastarske parcele 2804/33, 2804/34 i 2804/35 K.O. Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 06/15), Opština Žabljak, sa urbanističkim parametrima: indeks zauzetosti 0,26, indeks izgrađenosti 0,41, spratnost P+1 i Po+P+1+Pk i ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-1205/1 od 02.07.2021. godine Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Glavnom državnom arhitekti obratilo se „CAPITAL CONSTRUCTION“ D.O.O. iz Podgorice zahtjevom za davanje saglasnosti za izgradnju kompleksa stambenih objekata, bruto razvijene građevinske površine BRGP=1110,42 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane „A12 PROJECT“ D.O.O. iz Podgorice, na urbanističkim parcelama UP 204a, UP 205a i UP 212, koju čine katastarske parcele 2804/33, 2804/34 i 2804/35 K.O. Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 06/15), Opština Žabljak.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu–Glavnom državnom arhitekti, sljedećudokumentaciju:Urbanističko-tehničke uslove broj:04-332/21-82/2 od 07.04.2021.godine izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak; Urbanističko-tehničke uslove broj: 04-332/21-80/2 izdate 07.04.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak;Urbanističko-tehničke uslove broj: 04-332/21-81/2 izdate 07.04.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak;

List nepokretnosti 2775 – prepis broj: 114-919-2044/2021 od 30.06.2021. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Žabljak; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje za izgradnju kompleksa stambenih objekata.

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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Uvidom u planski dokument Detaljni urbanistički plan „Tmajevci i Meždo“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 06/15), Opština Žabljak, utvrđena je namjena površina SMR – stanovanje malih gustina.

Na površinama za stanovanje predmetnim planskim dokumentom planirano je stalno i povremeno stanovanje. Na površinama za stanovanje mogu se naći i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, i to:

- trgovina i ugostiteljski objekti, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata;
- objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnim potrebama stanovnicima područja;
- objekti i mreže infrastrukture;
- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca;
- stanice za snadbijevanje motornih vozila gorivom u skladu sa tehničkim propisima.

U okviru granica obuhvata Plana prema karakteristikama stambenih zgrada, gustini naseljenosti, urbanističkim pokazateljima i načinu stanovanja zastupljeno je stanovanje manjih gustina i stanovanje manjih gustina sa djelatnostima. Planirani su pretežno porodični objekti (individualno stanovanje, do 4 stambene jedinice, površine do 500 m<sup>2</sup>) na formiranim parcelama sa izlaskom na javni put.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju, odnosno urbanističku parcelu UP 212a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“ su: indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,53, spratnost odnosno visina objekata P+1+Pk, bruto razvijena građevinska površina 500 m<sup>2</sup> (Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014.), porodično stanovanje je u objektima do 500 m<sup>2</sup> i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice).

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju, odnosno urbanističku parcelu UP 205a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“ su: indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,59, spratnost odnosno visina objekata P+1+Pk, bruto razvijena građevinska površina 500 m<sup>2</sup>.

Urbanistički parametri predviđeni za predmetnu lokaciju, odnosno urbanističku parcelu UP 204a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“ su: indeks zauzetosti 0,30, indeks izgrađenosti 0,41, spratnost odnosno visina objekata P+1+Pk, bruto razvijena građevinska površina 500 m<sup>2</sup>.

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja preporučuje se da 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 koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

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. 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. ukrovljanje) itd.

U obradi fasada koristiti prirodne materijale – drvo i kamen. U slučaju obrade vještačkim materijalima (demit fasada-malter) koristiti obavezno bijelu boju. 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 kos (viševodan) 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.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje za izgradnju kompleksa stambenih objekata, projektovano od strane „A12 PROJECT“ D.O.O. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijena građevinska površina BRGP=1110,42 m<sup>2</sup> (planom predviđeno 1500 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0,26 (planom predviđeno 0,30), indeks izgrađenosti 0,40 (planom predviđeno 0,41/0,59/0,53), spratnost objekata P+1 i Po+P+1+Pk (planom predviđeno P+1+Pk), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji i obezbijeđen saobraćajni pristup objektu na vlasničkoj parceli.

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 i saobraćajnom pristupu katastarskim parcelama.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 06/15), Opština Žabljak.

Uvidom u List nepokretnosti 2775 – prepis broj: 114-919-2044/2021 izdat 30.06.2021. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Žabljak, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele 2804/33, 2804/34 i 2804/35 K.O. Žabljak I u svojini „CAPITAL CONSTRUCTION“ D.O.O. 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 „CAPITAL CONSTRUCTION“ D.O.O. iz Podgorice na idejno rješenje za izgradnju kompleksa stambenih objekata, projektovanog od strane „A12 PROJECT“ D.O.O. iz Podgorice na katastarskim parcelama 2804/33, 2804/34 i 2804/35 K.O. Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Tmajevci i Meždo“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi br. 06/15), 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.

**VD GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

Arh. Mirko Žižić, dipl.ingz

Obradio/la:

Nataša Pavićević, dipl. pravnik

