



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: 05-332/25-10996/4
Podgorica, 10.10.2025. godine

CAPITAL GREEN PROPERTIES DOO

PODGORICA

Bul. Veljka Vlahovića br.54c

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

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: 05-332/25-10996/4

Podgorica, 10.10.2025. 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 „Capital green properties“ Doo Podgorica, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio MLV“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.10.2025.godine u 08:54:31 +02'00', za izgradnju stambenih objekata – tip vikendice, na katastarskim parcelama br.1865/3, 1865/7 i 1865/6 sve KO Žabljak, odnosno na UP356, UP354 i UP355, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kovačka dolina II“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 06/15), Opština Žabljak, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Capital green properties“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio MLV“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.10.2025.godine u 08:54:31 +02'00', za izgradnju stambenih objekata – tip vikendice, na katastarskim parcelama br.1865/3, 1865/7 i 1865/6 sve KO Žabljak, odnosno na UP356, UP354 i UP355, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kovačka dolina II“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 06/15), Opština Žabljak, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 483,30 m² (planom zadato 765,00m²), indeksa izgrađenosti 0,38 (planom zadato 0,60), površine pod objektom 243,15m² (planom zadato 382,50m²); indeksa zauzetosti 0,19 (planom zadato 0,30); 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).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-10996/1 od 11.09.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Capital green properties“ Doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Studio MLV“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 24.07.2025.godine u 12:55:39 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta- tip vikendice, na lokaciji koju čine UP 356, UP 354 i UP 355 koji čine kat.parcele br.1865/3, 1865/7 i 1865/6 sve KO Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Kovačka dolina II („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 06/15), 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, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: UP1 04-332/24-661 izdati dana 16.12.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak; Urbanističko-tehničke uslove broj: UP1 04-332/24-660 izdati dana 16.12.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak; Urbanističko-tehničke uslove broj: UP1 04-332/24-659 izdati dana 16.12.2024. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije 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:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija je prema namjeni stanovanje manje gustine. Na površinama za stanovanje predmetnim planskim dokumentom planirano je stalno i povremeno stanovanje. Osim stanovanja mogu se naći i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.

Za urbanističke parcele sa namjenom stanovanje važi pravilo da je dozvoljena izgradnja više objekata u skladu sa urbanističkim parametrima (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, građevinska linija) i pravilima građenja. U jednom stambenom porodičnom objektu mogu biti organozovane najviše 4 stambene jedinice. Maksimalna BGP individualnog stambenog objekta je najviše 500m².

Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli. Gabariti planiranih objekata nisu prikazani u grafičkom prilogu, već je zona gradnje definisana građevinskim linijama kao krajnjim linijama do kojih se može graditi. Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 1.5 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda. Građevinska linija prema javnoj površini je definisana u grafičkom prilogu *Parcelacija i regulacija* i postavlja se na udaljenosti od 4,00m u odnosu na javnu površinu.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Za stanovanje je potrebno obezbijediti 8pm na 1000m².

Minimalni procenat zelenih površina na parceli je 30%.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „STUDIO MLV“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.10.2025.godine u 08:54:31 +02'00', za izgradnju stambenih objekata – tip vikendice, na katastarskim parcelama br.1865/3, 1865/7 i 1865/6 sve KO Žabljak, odnosno na UP356, UP354 i UP355, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Kovačka dolina II" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 6/15), Opština Žabljak, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenih objekata – tip vikendice, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 483,30 m² (planom zadato 765,00m²), indeksa izgrađenosti 0,38 (planom zadato 0,60), površine pod objektom 243,15m² (planom zadato 382,50m²); indeksa zauzetosti 0,19 (planom zadato 0,30); spratnosti P+1 (planom zadato P+1+Pk).

Idejnim rješenjem je predviđena izgradnja 5 stambenih objekata – tip vikendice (tip A – 3 objekta i tip B – 2 objekta). Planirani objekti su spratnosti P+1. Sadržaj vikendice tip A je: u prizemlju su planirani hodnik, dnevna soba, trpezarija, kuhinja i kupatilo; na spratu su planirane tri spavaće sobe, sa jednim kupatilom u sklopu jedne spavaće sobe. Ukupna BRGP površina vikendice tip A je 97,26m². Sadržaj vikendice tip B je: u prizemlju su predviđeni hodnik, dnevna soba, trpezarija, kuhinja i kupatilo, dok su na spratu smještene dvije spavaće sobe, sa jednim velikom zajedničkim kupatilom. Ukupna BRGP površina vikendice tip B je 97,26m².

Objekti su propisno udaljeni od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru predmetne lokacije na površinskom parking i za potrebe objekata je projektovano ukupno 10 parking mjesta.

U okviru lokacije je planirano 560,80m² zelenih površina, što čini 43,9% od ukupne površine lokacije.

Shodno navedenom, a uvidom u 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).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Prilikom oblikovanja objekta težiti svedenim jednostavnim formama po ugledu na zatečene tradicionalne forme 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.

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala i odgovarajućih materijala kvalitetnih tehničkih karakteristika, koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Na fasadama objekata predvidjeti obradu fasade sa detaljima od drveta, karakteristične za podneblje i ambijent. Takođe, moguće je koristiti i kamen u završnoj obradi fasade. 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.

Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom do 70°. Krovni materijal može biti od lima braon, zelene i crne boje (tamne nijanse) i biber crep.

Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije projektovani stambeni objekti svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušavaju zatečene ambijentalne i graditeljske karakteristike uže i šire lokacije. Planirani objekti su modernog koncepta usklađeni sa strukturama neposrednog okruženje u pogledu parametara forme i prilagođenosti objekta topografiji terena. Vikendice se koncipirane da generišu ravne linije i jednostavne forme. Sa urbanističko – arhitektonskog aspekta ispoštovani su urbanističke vrijednosti koje se tiču cjelovitosti strukture i arhitektonske vrijednosti, koje se odnose na izvorne oblikovne karakteristike i upotrebu materijala za građenje. Prilikom projektovanja objekta vodilo se računa da arhitektura i primijenjeni materijali budu usaglašeni sa funkcijom i karakterom objekta na susjednim parcelama i objektima iste namjene.

Objekti su oblikovno planirani u vidu kompaktnih, jednostavnih korpusa koji su oplemenjeni velikim fasadnim otvorima i materijalima koji su elegantni i nenametljiv. Fasada je predviđena u kombinaciji fasadne kamene obloge, drvenog panela, stakla i fasadnog lima u boji RAL 7021 – grafitno siva. Predviđen je kosi krov, nagib 45°, a krovni pokrivač je lim.

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 „Capital green properties“ Doo Podgorica, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Studio MLV“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 06.10.2025.godine u 08:54:31 +02'00', za izgradnju stambenih objekata – tip vikendice, na katastarskim parcelama br.1865/3, 1865/7 i 1865/6 sve KO Žabljak, odnosno na UP356, UP354 i UP355, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Kovačka dolina II" ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 06/15), Opština Žabljak, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa 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).

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

