



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: 09-1285/4  
Podgorica, 05.10.2021. godine

**STIJEPOVIĆ ANJA**

**PLJEVLJA**  
Ul. Mila Peruničića br.26

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



**AG. Žižić Mirko, dipl.inž.**



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-1285/4  
Podgorica, 05.10.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Stijepović Anje iz Pljevalja, za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju i dogradnju objekta stanovanja male gustine na UP 776 koju čine kat.parcele br.3487, 3507/3, 3507/15, 3507/16, 3507/17, 3507/29 KO Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele br.3144 i 3145 KO Žabljak, izuzev djelova kat.parcela 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2- izmjene i dopune“ („Službeni Liste Crne Gore-opštinski propisi br.47/18) Opština Žabljak, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** Stijepović Anji iz Pljevalja, za rekonstrukciju i dogradnju objekta stanovanja male gustine na UP 776 koju čine kat.parcele br.3487, 3507/3, 3507/15, 3507/16, 3507/17, 3507/29 KO Žabljak I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele br.3144 i 3145 KO Žabljak, izuzev djelova kat.parcela 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2- izmjene i dopune“ („Službeni Liste Crne Gore-opštinski propisi br.47/18) Opština Žabljak ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=74.65 m<sup>2</sup>, (planom predviđeno 500m<sup>2</sup>), indeksom zauzetosti 0,125 (planom predviđeno 0.35), indeksom izgrađenosti 0,25 (planom predviđeno 0.6), spratnost objekta P+1 (planom zadato P+1+Pk) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-1285/1 od 22.07.2021. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratila se Stijepović Anja iz Pljevalja, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju i dogradnju objekta na UP 776 koju čine kat.parcele br.3487, 3507/3, 3507/15, 3507/16, 3507/17, 3507/29 KO Žabljak I, u zahvatu „Detaljnog urbanističkog plana Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele br.3144 i 3145 KO Žabljak, izuzev djelova kat.parcela 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2- izmjene i dopune“ („Službeni Liste Crne Gore-opštinski propisi br.47/18) Opština Žabljak ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=74.65 m<sup>2</sup>, (planom predviđeno 500m<sup>2</sup>), indeksom zauzetosti 0,125 (planom predviđeno 0.35), indeksom izgrađenosti 0,25 (planom predviđeno 0.6), spratnost objekta P+1 (planom zadato P+1+Pk) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.



Uz zahtjev, imenovana je dostavila ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 04-332/21-85 izdate 08.04.2021.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove; List nepokretnosti br.78 KO Žabljak I – prepis od 08.04.2021.godine; Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju i dogradnju objekta stanovanja male gustine i tehnički opis.

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 ovlašćenja 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.

Uvidom u planski dokument Detaljni urbanistički plan “Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele br.3144 i 3145 KO Žabljak, izuzev djelova kat.parcela 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2- izmjene i dopune”, Glavni državni arhitekta je utvrdio da su propisane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju i osnovni urbanistički parametri:

Građenje i rekonstrukcija objekata dozvoljeni su na svim parcelama za koje je planom definisana građevinska linija i pripadajući urbanistički parametri (grafički prilog Urbanističko–tehnički uslovi za sprovođenje plana).

Objekti na urbanističkoj parceli postavljaju se kao:

- slobodnostojeći – objekat ne dodiruje ni jednu granicu parcele,
- objekat u nizu – objekat dodiruje jednu ili dvije bočne granice parcele.

Za urbanističke parcele sa namjenom stanovanja malih gustina važi pravilo da je dozvoljena izgradnja više objekata u skladu sa urbanističkim parametrima (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, građevinska linija) i pravilima građenja. Maksimalna BGP individualnog stambenog objekta je najviše 500m<sup>2</sup>.

Ovim planskim dokumentom grafički je definisana jedna građevinska linija (prema javnoj



površini) i predstavlja građevinsku liniju na zemlji i iznad zemlje (GL 1 = GL 2). Dozvoljeno je na spratnim etažama planirati konzolne ispuste – erkere i balkone, koji maksimalno mogu izlaziti 1,80m izvan ucrtane građevinske linije.

Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je BGP definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Maksimalna spratnost objekta, definisana ukupnim brojem svih etaža i grafički dio „Plan nivelacije i regulacije“. Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom od 35° do 70°.

Arhitektonska obrada objekta -Cilj je stvoriti skladan homogen izgled naselja. Preporučuje se očuvanje kvalitetnih nasleđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranjem vizuelno kvalitetnih cjelina, poteza i vrijednih ambijenata. Izgradnja nove kuće podrazumjeva reinterpretaciju određenih tipoloških odlika tradicionalne kuće u sprezi sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i pejzažnim rješenjima. Nova kuća svojim položajem na parceli ne smije da ugrozi susjedne objekte, javne površine, javne objekte ili infrastrukturu.

Građenje novih objekata, kao i radovi na rekonstrukciji starih, treba da budu takvi da se sačuva tipološka arhitektura naselja i ostvari homogena izgradnja. Shodno tome, fasade bi trebalo da budu tradicionalno jednostavne i neupadljive, bijele, obložene kamenom ili drvetom. Poželjno je korišćenje građe koja je prirodna i autohtona, ali i znalačko korišćenje i primjena novih materijala na novim objektima. Oni kao takvi moraju pokazivati svoje vrijeme gradnje, ali sa poštovanjem prostorno-vizuelne komponente starog dijela naselja, tj. ne smiju biti nametljivi. Moraju se pre svega poštovati tradicionalni oblici i materijali kao i postizanje visokih energetski efikasnih standarda prilikom izgradnje novih konstrukcija i prilikom obnove graditeljskog nasleđa. Tradicionalna arhitektura zasniva se na kompaktnim oblicima objekata, strmim krovovima, malim prozorima i često duplim dok su dimnjaci veliki i prepoznatljivi. Karakteristični elementi su kosi složeni krovovi nagiba do 75°.

Sugeriše se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – autohtonog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom gradnje, nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl, potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Postojeći objekat na parceli može se dograditi, ili nadzidati do maksimalnih parametara definisanih ovim planskim dokumentom (spratnost objekta, indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti). Ukoliko se postojeći objekat dograđuje ili nadziđuje, postojeći i dograđeni, nadzidani dio objekta moraju da predstavljaju skladnu arhitektonsku funkcionalnu i oblikovnu cjelinu. U postupku intervencija koje po pravilu uključuju neizbježne promjene gabarita ne treba zanemariti lokalnu arhitekturu u svim njenim aspektima. Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove po pravilu mora da se rekonstruiše. Prilikom obnove krova, treba da se sačuva izvorna forma i nagib krovnih ravni. 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 crep. Najmarkantniji element durmitske kuće je visoki četvorovodni krov, koji se svojim



oblikom približava obliku piramide. Dogradnja objekta moguća je samo unutar utvrđene građevinske linije prema unutrašnjosti parcele i bočno prema susjedu.

#### 7.3.1. Pravila građenja za stanovanje malih gustina

U pogledu veličine i širine za novoformirane parcele ovog vida stanovanja važe sljedeći uslovi:

- za slobodnostojeći individualni stambeni objekat minimalna površina parcele je 300m<sup>2</sup>, a minimalna širina parcele 12m.

Maksimalna BGP individualnog stambenog objekta je najviše 500m<sup>2</sup>.

Građevinska linija, koja određuje položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju definisana je za svaku urbanističku parcelu u grafičkom dijelu plansog dokumenta.

Za slobodnostojeći stambeni objekat, rastojanje osnovnog gabarita objekta (bez ispada) od granice parcele sa bočnim susjedom je:

- minimalno 1,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 1,5m (kod stepenišnog zida dozvoljavaju se fiksni neprozirni stakleni zidovi bez parapeta) ili

- minimalno 2,5m, s tim da je visina parapeta na otvorima naspramnih fasada minimalno 0,0m.

Krovovi objekta su obavezno kosi, sa kosim složenim ili viševodnim krovom ili drugi u kompoziciji složeni krovovi većih nagiba, sa funkcionalnim akcentima. Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode. Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BRGP ukoliko se koristi kao garažni prostor ili tehnička prostorija.

Za urbanističke parcele sa namjenom stanovanja manjih gustina važi pravilo da je dozvoljena izgradnja više objekata u skladu sa urbanističkim parametrima (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost, građevinska linija) i pravilima građenja. Maksimalna BGP stambenog objekta porodičnog stanovanja je najviše 500m<sup>2</sup>.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju i dogradnju objekta na UP 776 koju čine kat.parcele br.3487, 3507/3, 3507/15, 3507/16, 3507/17, 3507/29 KO Žabljak, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele br.3144 i 3145 KO Žabljak I, izuzev djelova kat.parcela 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2- izmjene i dopune", projektovano od strane „Arh Design“ DOO Kuršimlija, DSD Herceg Novi, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijene građevinske površine BRGP=74.65 m<sup>2</sup>, (planom predviđeno 500m<sup>2</sup>), indeksom zauzetosti 0,125 (planom predviđeno 0.35), indeksom izgrađenosti 0,25 (planom predviđeno 0.6), spratnost objekta P+1 (planom zadato P+1+Pk) i ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektu na vlasničkoj parceli.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara.

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 "Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele br.3144 i 3145 KO

Žabljak, izuzev djelova kat.parcela 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2- izmjene i dopune" ("Službeni Liste Crne Gore-opštinski propisi br.47/18) Opština Žabljak.

Uvidom u List nepokretnosti br.78 KO Žabljak I – prepis od 08.04.2021.godine, utvrđeno je da su predmetne katastarske parcele broj br.3487, 3507/3, 3507/15, 3507/16, 3507/17, 3507/29 KO Žabljak I u svojini Stijepović Anje 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 Stijepović Anji iz Pljevalja na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Arh Design“ DOO Kuršimlija, DSD Herceg Novi, za rekonstrukciju i dogradnju objekta stanovanja male gustine na UP 776 koju čine kat.parcele br.3487, 3507/3, 3507/15, 3507/16, 3507/17, 3507/29 KO Žabljak I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Žabljak za zone I, J, G, H, E, F, C i kat.parcele br.3144 i 3145 KO Žabljak, izuzev djelova kat.parcela 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2- izmjene i dopune" ("Službeni Liste Crne Gore-opštinski propisi br.47/18) 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.inž.**

*Mirko Žižić*

Obradio/la:  
Pavićević Nataša, dipl.pravnik  
Minić Siniša, d.i.a.

*Nataša Pavićević*