



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: 09-1213/4  
Podgorica, 24.11.2021. godine

“CEDIS” DOO

**PODGORICA**  
Ivana Milutinovića br.12

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE



Arh. Zijić Mirko, dipl.inž.

Dostavljeno:

- a/a
- Naslovu



Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 09-1213/4  
Podgorica, 24.10.2021. 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 „CEDIS“ DOO iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog objekta u smislu dogradnje – fazna izgradnja na UP1210, na kat. parceli broj 3795/1 KO Žabljak I, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana, "ŽABLJAK, za zone I, J, G, H, E, F, C, i katastarske parcele broj 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („SL. List Crne Gore, o.p. br. 47/18), Opština Žabljak, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „CEDIS“ DOO iz Podgorice, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog objekta u smislu dogradnje – fazna izgradnja, na UP1210, na kat. parceli br. 3795/1 KO Žabljak I, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana, "ŽABLJAK, za zone I, J, G, H, E, F, C, i katastarske parcele broj 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („SL. List Crne Gore, o.p. br. 47/18), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata I ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,44), indeks izgrađenosti 0,61 (planom zadato 0,61), spratnost odnosno visina objekata P+1 (planom zadato P+1), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa postojeće saobraćajnice.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj : 09-1213/1 od 05.07.2021.godine Glavnom državnom arhitekti obratio se „CEDIS“ DOO iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovnog objekta u smislu dogradnje – fazna izgradnja, na UP1210, na kojoj je kat. parcela br. 3795/1 KO Žabljak I, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana, "ŽABLJAK, za zone I, J, G, H, E, F, C, i katastarske parcele broj 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („SL. List Crne Gore, o.p. br. 47/18) Opština Žabljak, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata I ostvarenih osnovnih

urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,39 (planom zadato 0,44), indeks izgrađenosti 0,61 (planom zadato 0,61), spratnost odnosno visina objekata P+1 (planom zadato P+1), ispoštovan odnos prema građevinskoj liniji. Kolski i pješački prilaz obezbijeđen je sa postojeće saobraćajnice.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 352/19-04-126 izdate 20.06.2019.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, List nepokretnosti br.180 KO Žabljak I – prepis: broj 114-919-4155/2021 od 04.10.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Žabljak za kat parcelu broj 3795 KO Žabljak I; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta izgradnje poslovnog objekta, objekta elektroenergetske infrastrukture – IOE.

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, 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.

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 grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu odgovornog inženjera – projektanta „EUROZOX“ DOO, Danilovgrad“ tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano je da su idejnim rješenjem za rekonstrukciju poslovnog objekta u smislu dogradnje – fazna izgradnja, Investitora „CEDIS“ D.O.O. Podgorica, na urbanističkoj parceli br. UP1210, na katastarskoj parceli broj 3795/1 KO žabljak I, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana, „ŽABLJAK, za zone I, J, G, H, E, F, C, i katastarske parcele broj 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („SL. List Crne Gore, o.p. br. 47/18), konstatovano je da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova u pogledu propisanih smjernica za oblikovanje i

materijalizaciju, i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti 0,61 (planom propisan 0,61), indeks zauzetosti 0,39 (planom propisan 0,44), spratnost objekta P+1 (planom propisana P+1) i odnosom prema građevinskoj liniji.

Smjernicama izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana, propisano je sledeće:

Arhitektonska obrada objekta:

Cilj je stvoriti skladan homogen izgled naselja. Stoga treba utvrditi i definisati pravila izgradnje novih objekata i mjere koje će umanjiti efekat već izgrađenih djelova 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 reinterpetaciju 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. Drvo je korišćeno kao glavni konstruktivni materijal što pokazuje brigu o smanjenju toplotnih gubitaka. Karakteristični elementi su kosi složenikrovovi nagiba 35° - 75°. Sugerise se primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala – autohtonog kamena za oblikovanje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli i prilikom uređenja šetališta duž vodenih tokova. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni trajni i vizuelno nenametljivi. Treba obratiti pažnju na estetske i energetske karakteristike novih objekata kako bi se ostvarila povezanost sa prirodnom sredinom. Uslovi koje treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja. Optimizacija oblika i korišćenje održivih materijala su ključne akcije u postizanju energetske efikasnosti objekata, odnosno smanjenja gubitaka toplote. Uređenje dvorišta treba izvesti u skladu sa prirodnom morfologijom terena, sa što manje podzida, ograda, stepenica, rampi, i drugih elemenata koji ako ih ima treba da budu građeni od kamena i ostalih prirodnih materijala. Zadvorišta koristiti autohtone vrste biljaka. 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.

Opšta pravila građenja i uređenja:

Pravila građenja data su za sve urbanističke parcele, odnosno parcele na kojima je planiranagradnja kroz urbanisticke parametre koji se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafickim simbolima („Službeni list CG”, br.24/10 I 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Službeni list CG”, br.47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

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. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove

objekta ili podzemne objekte i ne mora se poklapati sa nadzemnom, ali mora biti najmanje 1M udaljena od granice parcele prema susjedima. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta -suteren i prizemlje. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu označava položaj zgrade prema ulici ili njenoj regulacionoj liniji. Građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički sa numeričkim podacima, a građevinske linije prema susjednim parcelama su definisane opisno (kao odstojanja u odnosu na granicu pripadajuće parcele).

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. Građevinska linija prema javnoj površini definisana je na grafičkom prilogu 12: „Plan nivelacije i regulacije“.

Kada se regulaciona i građevinska linija poklapaju, na zgradama se mogu predvidjeti erkerna

ispuštanja, tako da maksimalna fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Erkerna ispuštanja na zgradama dozvoljena su i u okviru urbanističke parcele pod istim uslovima, uz poštovanje minimalnog udaljenja od granica susjednih parcela. Kod objekata kojima se građevinska linija na zemlji i građevinska linija iznad zemlje poklapaju sa regulacionom linijom, dozvoljeno je planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m. Visina objekta je definisana brojem etaža. Visina objekta se definiše i za podzemne i za nadzemne etaže. Etaže se definišu nazivima koji proističu iz njihovih položaja u objektu. Maksimalna spratnost objekta, definisana je ukupnim brojem svih etaža i grafičkim dijelom („Plan nivelacije i regulacije“). Krov objekta projektovati kao kos (viševodan) sa nagibom od 35° do 70°.

Intervencije na postojećim objektima:

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 cijelinu. U postupku intervencija koje po pravilu uključuju neizbježne promjene gabarita ne treba zanemariti lokalnu arhitekturu u svim njenim aspektima. Zdanja treba da budu u korelaciji sa prostorom i da uvažavaju karakteristike i vrijednosti tradicionalnog ambijenta i lokalni graditeljski identitet. 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 durmitorske kuće je visoki četvorovodni krov, koji se svojim oblikom približava obliku piramide.

Svi urbanistički parametri za svaku urbanističku parcelu definisani su ovim planskim dokumentom tabelarno u ovom poglavlju, a za predmetnu urbanističku parcelu iznose: indeks izgrađenosti 0,61, indeks zauzetosti 0,44, spratnost objekta P+1.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta. Uvidom u izjavu geodete utvrđeno je da je pristup Urbanističkoj parceli UP 1210 obezbijeđen sa javnog puta (obilaznice) preko pristupne saobraćajnice trasom postojećeg pristupnog puta koji se nalazi na djelovima katastarskih parcela 3798/1, 3799, 3801, 3802, 3812/5 ( svojina Crna Gora, Raspolaganje Opština- Žabljak ) i katastarskoj parceli 3795/4 ( Vlasništvo Investitora) na kojima je predviđena izgradnja planirane saobraćajnice u skladu sa Planskim dokumentom.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za urbanističku parcelu UP 1210 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Žabljak“ ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br. 07/14), Opština Žabljak.

Uvidom u list nepokretnosti br. 180 KO Žabljak I – prepis: broj 114-919-4155/2021 od 04.10.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Žabljak za kat parcelu broj 3795 KO Žabljak I, utvrđeno je da je predmetna katastarska parcela broj 3795 KO Žabljak I u svojini "CEDIS" DOO u obimu prava 1/1, čime je utvrđena legitimacija investitora u smislu člana 91.stav 1 tačka 6. Zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata.

Pristup Urbanističkoj parceli UP1210 je obezbijeđen sa javnog puta (obilaznice) preko pristupne saobraćajnice trasom postojećeg pristupnog puta koji se nalazi na djelovima katastarskih parcela 3798/1, 3799, 3801, 3802, 3812/5 ( svojina Crna Gora, Raspolaganje Opština – Žabljak) a za koje je imenovani investitor obavezan riješiti imovinsko-pravne odnose do Prijave za građenje predmetnog objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "CEDIS DOO iz Podgorice, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od „Eurozox“ d.o.o. Danilovgrad, za rekonstrukciju poslovnog objekta u smislu dogradnje – fazna izgradnja, na UP1210, na kojoj je kat. parcela br. 3795/1 KO Žabljak I, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana, "ŽABLJAK, za zone I, J, G, H, E, F, C, i katastarske parcele broj 3144 i 3145 KO Žabljak I i izuzev djelova katastarskih parcela br. 3595/1, 3595/2, 3826, 3966, 3967 i 3969/2 KO Žabljak I („SL. List Crne Gore, o.p. br. 47/18) 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.

Obradio/la:

Đedović Kana, dipl.pravnik

Vlahović Ivona, dipl.pravnik

Minić Siniša, dpl.ing.arh