

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01 - 332/25 - UPI - 18  
Cetinje, 13. 06. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu zainteresovanog lica Blaža Pavličevića, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje, na osnovu člana 22 i 23 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi

### R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost zainteresovanom licu** Blažu Pavličeviću na Idejno rješenje stambenih objekata, objekat A bruto razvijene površine (BRP) 79,06m<sup>2</sup>, spratnosti P+1 i objekat B bruto razvijene površine (BRP) 79,06m<sup>2</sup>, spratnosti P+1 projektovanih na katastarskim parcelama br. 9005, 9006, 9007 i 9008/2 KO Čeklići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "STUDIO 4b" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Semir Bučan od 11.06.2025. u 09:09:39 +02'00'.

### O b r a z l o Ź e n j e

Zahtjevom broj 01-332/25-UPI-18 od 08.05.2025. godine, Blažo Pavličević se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenih objekata, projektovanih na katastarskim parcelama br. 9005, 9006, 9007 i 9008/2 KO Čeklići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "STUDIO 4b" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Semir Bučan od 07.05.2025. u 19:17:38 +02'00'.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 19/25), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3.000,0 m<sup>2</sup> 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). Shodno stavu 2 ovog zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3.000,0 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta. Stavom 3 pomenutog zakona propisano je da poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.



Shodno članu 24 Zakona o izgradnji objekata imenovani je podnio zahtjev kao zainteresovano lice na osnovu priloženog ugovora o zakupu zemljišta na period od 15 godina (predmetne katastarske parcele u zahvatu lokacije za građenje su u svojini Pavličević Željka i Pavličević Žarka) uz koji je isti dostavio navedeno idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata.

Članom 22 stav 6 navedenog Zakona propisano je da Glavni državni arhitekta odnosno Glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu te je shodno tome Glavni gradski arhitekta razmotrio navedeni zahtjev i izvršio pregled dostavljenog idejnog rješenja i shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, zainteresovanom licu dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim ga je obavijestio da:

- Potrebno je priložiti sve priloge urbanističko tehničkih uslova.

Tabelu parametara u okviru tehničkog opisa koji je predviđen za oba objekta koji su u grafičkom dijelu nazvani A i B potrebno je precizno prikazati u smislu bruto površina svakog objekta posebno i dodatno postojeći objekat te nakon toga dati zbirno ostvarenu izgrađenost na parceli, kako bi i u tekstualnom prilogu moglo precizno da se sagleda o kojim objektima se radi.

Što se tiče imitacije drvene obloge fundermax panelima i kako se radi o lokaciji koja je okružena starim tradicionalnim kućama zidanim u kamenu, potrebno je sve obloge predvidjeti od prirodnih materijala budući da drvena obloga nije tipičan element tradicionalne arhitekture ovog kraja ali u ovom slučaju predstavlja interpolaciju starog i novog pri čemu je potrebno koristiti tradicionalne materijale.

Opisani su otvori na objektu koji su rađeni od aluminijskih profila pri čemu je uslovima jasno navedeno da se radi o spoljašnjoj stolariji a ne bravariji pa je potrebno predvidjeti drvo sa odgovarajućim premazom.

Što se tiče visinske kote sljemena objekta A, utvrditi je od konačno uređenog terena oko objekata i usaglasati visinske kote na osnovi i presjecima (apsolutne i relativne) iako se naslućuje da se nalaze u granicama dozvoljenog potrebno je precizno dati traženi podatak.

Što se tiče uklapanja objekta A u odnosu na postojeći teren potrebno je riješiti tako da objekat zadrži tradicionalno oblikovanje na strmom terenu, budući da nije izrazito ni savremen izraz te da ne bude temeljen na šipovima tipa sojenice koja nije tipična za ovaj kraj. Riješiti temeljenje na tom dijelu objekta odgovarajućim prednjim temeljnim zidom, nasipanjem, pomjeranjem objekta na parceli ili bilo kojim drugim primjerenim izborom.

Što se tiče geodetske podloge jasno prikazati postojeći dvojni objekat sa zatvorenim linijama postojećeg objekta.–

Investitor je dostavio izmijenjeno i dopunjeno idejno rješenje kojim je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta na način što je izmijenio i dopunio idejno rješenje.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

*“Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalica i dr.).*

- 
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (pravougaone osnove, širine traktova od 6-7,5x7-9m, maksimalne dužine do 9m, a izuzetno ako je niz do 15m).
  - Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
  - Krovovi su kosji, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijede četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalic.
  - Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima, punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene.
  - Spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi.
  - Balkone formirati isključivo u ravni fasade a ne kao ispuste sa fasade; dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj fasade).
  - Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri).
  - Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama."

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za formiranu lokaciju čija je namjena predviđena za stanovanje:

- Maksimalna BGP objekta 200 m<sup>2</sup>
- Spratnost P+1, P+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 5m.
- Maksimalna visina objekta je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena

Objekti su projektovani kao slobodnostojeći na formiranoj lokaciji u okviru građevinske linije i u zadatim gabaritima horizontalnim i vertikalnim. Što se tiče materijalizacije prema tehničkom opisu: "Materijali spoljašnjih, fasadnih zidova su predviđeni od kamena 'Bunja', drveta i bavalita u svijetlo sivoj boji. Dio spoljašnjeg omotača objekta su i stakleni otvori koji su projektovani radi adekvatne osunčanosti unutrašnjeg prostora. Svi otvori na objektu su predviđeni da se rade kao drveni sa odgovarajućim premazom kako je to predviđeno u projektu, a opremljeni su termoizolacionim niskoemisionim staklom. Kaskadno parterno uređenje čine pješačke zone sa stazama i stepeništima, parking zona, mjesto za loženje vatre i okupljanje i zelene površine koje su uređene različitim niskim i visokim rastinjem. Za popločanje pješačkih zona primijeniti ploče od kamena u blijedo sivoj boji, a parking zonu kao asfaltna površina."

Bruto razvijena površina svakog projektovanog stambenog objekta je: objekat A bruto razvijene površine (BRP) 79,06m<sup>2</sup>, spratnosti P+1 i objekat B bruto razvijene površine (BRP) 79,06m<sup>2</sup>, spratnosti P+1, oba objekta su visine u sljemenu 6,22m od konačno uređenog terena oko objekta. Ukupna ostvarena izgrađenost sva tri stambena objekta Objekat A, Objekat B i Postojeći objekat (BRP prema LN382 KO Čeklići, 41 m<sup>2</sup>) je 199,12 m<sup>2</sup> od dozvoljenih max 200m<sup>2</sup>.

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja stambenih

objekata u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata ove namjene kao i u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti zainteresovanom licu Blažu Pavličeviću na Idejno rješenje stambenih objekata, objekat A bruto razvijene površine (BRP) 79,06m<sup>2</sup>, spratnosti P+1 i objekat B bruto razvijene površine (BRP) 79,06m<sup>2</sup>, spratnosti P+1 projektovanih na lokaciji formiranoj od katastarskih parcela br. 9005, 9006, 9007 i 9008/2 KO Čeklići, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju i osnovne urbanističke parametre, pa je shodno članu 18 i članu 116 Zakona o upravnom postupku odlučeno kao u dispozitivu.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 8 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekta taksirana sa 4 Eura a.t.

- Dostavljeno:
- Imenovanom
  - U dosije
  - Arhivi

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

