

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01- 332/26- UPI - 4  
Cetinje, 09. 04. 2026. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu "URBING" d.o.o. Podgorica za davanje saglasnosti na Idejno rješenje, na osnovu člana 22 i člana 23 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25, 92/25 i 160/25) i člana 112 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

**Odbija se** zahtjev "URBING" d.o.o. Podgorica za davanje saglasnosti na Idejno rješenje rekonstrukcije ruševine u stambeni objekat, projektovanog na katastarskoj parceli br. 1699 KO Njeguši, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "Studio LML" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Mirsada Spahić od 07.04.2026. u 19:55:26 +02'00'.

### O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/26-UPI-4 od 12.02.2026. godine, "URBING" d.o.o. Podgorica se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje rekonstrukcije ruševine u stambeni objekat, projektovanog na katastarskoj parceli br. 1699 KO Njeguši, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "Studio LML" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Mirsada Spahić od 10.02.2026. u 11:23:33 +01'00'.

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 navedenom, Glavni gradski arhitekta je, u upravnom postupanju, razmotrio navedeni zahtjev i izvršio pregled dostavljenog Idejnog rješenja pa je, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim je Investitora obavijestio:

- U sklopu predmetnog idejnog rješenja priložen je projektni zadatak Investitora pri čemu su netačno i proizvoljno interpretirane smjernice plana GUR Njeguši po pitanju gradnje u ambijentalnim cjelinama, Projekatnt je bio u obavezi da poštuje izdate urbanističko tehničke uslove, planski dokument i geodetsku podlogu i da dostavi fotografije objekta budući da se predmetno kućište sagledava u potpunosti a što se može zaključiti i na dostunim Ortofoto snimcima kao i na licu mjesta. Takođe projektant je bio u obavezi da grafički prikaže postojeće stanje i utvrdi sve činjenice vezano za predmetno kućište od kojih se većina očitava sa geodetske podloge dok se raspored otvora i njihove dimenzije sagledavaju na samom objektu. Potrebno je priložiti fotografije postojećeg objekta u skladu sa smjernicama Plana a koje su trebale biti sastavni dio UT uslova.

Potrebno je dopuniti geodetsku podlogu visinskim kotama lokacije neophodnim za izradu projektne dokumentacije i obrazložiti pristup javnom putu budući da pristupna parcela nije u sklopu izdatih urbanističko tehničkih uslova.

Projektnim zadatkom netačno se citiraju idati urbanističko tehnički uslovi broj 05-332/23-682 od 05.12.2023. godine izdati od starne Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine kao i pored svega navedenog u uslovima odredbe Plana GUR Njeguši gdje je propisano:

*Smernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine*

*“Ovim planskim dokumentom u ambijentalnim ruralnim cjelinama Njeguša planirana je rekonstrukcija ruševina i ograničena nova gradnja.*

*U cilju revitalizacije ruralnih cjelina naselja Njeguši, formirani su urbanističko-tehnički uslovi za postojeće objekte, kojima su definisana pravila gradnje, tj. pravila sanacije i rekonstrukcije, a u zavisnosti od sadržaja i obima planiranih intervencija.*

*Granice zona ambijentalnih ruralnih cjelina predstavljene su na grafičkom prilogu br.11c „Plan zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti“, kao i na ostalim grafičkim prilozima planskog rješenja.*

*Ambijenti sa tradicionalnim graditeljstvom u kamenu ne isključuju moderan arhitektonski jezik i savremene materijale uz ispunjavanje pojedinih uslova kao što su kvalitet i prilagodjavanje vjekovnim iskustvima. Saniranje starih kamenih struktura mora biti prilagodeno arhitektonsko-ambijentalnom integritetu objekta. Ugradnja novih aseizmičkih sklopova ne smije se izvesti po cijenu slabljenja ili trajnog gubitka elemenata istorijske arhitekture. Znatan stepen ojačanja može se postići zamjenom dotrajalih djelova u tradicionalnim materijalima i vezama (kamen, drvo, drvene tavanice sa zategama, svodovi i sl.).Ugradnja novih armirano-betonskih elemenata ili čeličnih ojačanja može se prihvatiti samo kao neizbježan dodatak, a ne kao zamjena originalnog materijala i tehnike. Pri tom nove konstrukcije ne smiju biti vidljive na fasadama.”*

*Uslovi za intervencije na postojećim objektima*

*“Objekti se mogu zamjeniti novim, prema uslovima i parametrima iz ovog plana, osim na prostoru označenom kao ambijentalna ruralna cjelina.”*

Urbanističko tehnički uslovi izdati su za rekonstrukciju kućišta a termin rekonstrukcija je propisan članom 7 tačka 17 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25, 92/25 i 160/25) i odgovara smjernicama GUR Njeguši za objekte u zaštićenim ambijentalnim cjelinama.

U skladu sa članom 12 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore", br. 53/25) tekstualna dokumentacija pored ostalog sadrži : "tekstualna dokumentacija idejnog rješenja sadrži tehnički opis projektovanog objekta sa navođenjem potrebnih komunalnih kapacita, a za zgrade sadrži i poseban osvrt na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemente okvira stolarije/bravarije i dodatne fasadne elemente (balkonske ograde, brisoleje i elemente dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, potpisana od strane vodećeg projektanta."

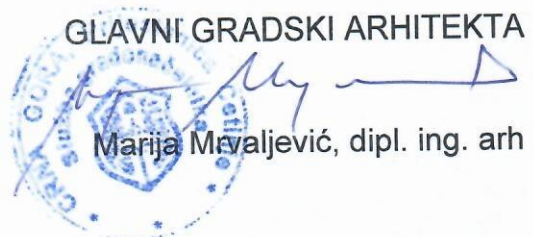
Budući da je ovim rješenjem objekat planiran za kompletno uklanjanje i povećanje ukupnog gabarita u odnosu na geodetsku podlogu i zatečeno stanje, a što nije u skladu sa Planom, nakon usaglašavanja rješenja sa smjernicama Plana predmetnom rekonstrukcijom potrebno je prikazati apsolutne i relativne kote na svim grafičkim priložima kako bi se rješenje uskladilo sa podacima iz geodetske podloge. -

Investitor je dostavio dopune broj 01-332/26-UPI-4/2 i 01-332/26-UPI-4/3 kojima nije uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta budući da na svim priložima kao i geodetskoj podlozi katastarske parcele ne odgovaraju stanju u katastru i podnijetom zahtjevu ka oni izdatim urbanističko tehničkim uslovima gdje se razlikuju podaci za katastarsku parcelu 1699 KO Njeguši, pa je sve priloge bilo potrebno ažurirati. Nije prikazano postojeće stanje ruševine u skladu sa geodetskom podlogom i nije dokazano da se rekonstruisani objekat poklapa u horizontalnom i vertikalnom gabaritu sa postojećim stanjem. U vertikalnom gabaritu postoji značajno prekoračenje ukupne visine objekta, dok prizemlje objekta naizgled odstupa od geodetske podloge i postojeće denivelacije. Nije utvrđena pozicija i dimenzije postojećih otvora na objektu koji se jasno sagledavaju tako da nije moguće utvrditi u kojoj mjeri je sačuvan autentični izgled objekta. Iz priložene dopune nije moguće utvrditi ispunjenost osnovnih urbanističkih parametara kao ni parametara za oblikovanje i materijalizaciju u skladu sa smjernicama iz Planskog dokumenta, a nije precizno prikazan ni gabarit objekta i njegovo poklapanje sa kopijom plana parcele i priloženim listom nepokretnosti 1677 KO Njeguši.

S obzirom na sve gore navedeno, a kako je članom 8 Zakona o izgradnji objekata propisano da se tehnička dokumentacija radi u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom kao i da tehnička dokumentacija u odnosu na vrstu I sadržinu mora bit međusobno usklađena, a što u konkretnom nije slučaj to je shodno izloženom odlučeno kao u dispozitivu rešenja.

**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.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA



Marija Mivaljević, dipl. ing. arh

Dostavljeno: Naslovu; U dosije; Arhivi