CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/26- UPI - 31
Cetinje, 28. 10. 2026. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Zorana Martinovića 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, 160/25 i 114/26) 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 NJ E

Daje se saglasnost investitoru Zoranu Martinoviću na Idejno rješenje stambenog objekta, bruto razvijene površine (BRP) 237,00m^2 (neto 176,00m^2), spratnosti P+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama br. 199/1, 201/3, 202/3 KO Cetinje I, UP199, blok A1, u zahvatu DUP-a "Bajice" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.28/15), izrađenim od strane "SENZAL" d.o.o. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Mirko Raičević od 24.09.2026. u 14:10:11 +02'00'.

O b r a z l o ž e nj e

Zahtjevom broj 01-332/26-UPI–31 od 30.09.2026. godine i dopunom zahtjeva broj 01-332/26-UPI–31/2 od 27.10.2026. godine, Zoran Martinović se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, bruto razvijene površine (BRP) 237,00m^2 (neto 176,00m^2), spratnosti P+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama br. 199/1, 201/3, 202/3 KO Cetinje I, UP199, blok A1, u zahvatu DUP-a "Bajice" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.28/15), izrađenim od strane "SENZAL" d.o.o. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Mirko Raičević od 24.09.2026. u 14:10:11 +02'00'.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio dopunjeni zahtjev i Idejno rješenje stambenog objekta i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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 m² 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 m² 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.
Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a "Bajice" utvrđeno je da pri rekonstrukciji objekata u gabaritu postojeće ruševine, treba voditi računa da:
"Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.
Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
Krov je kos, nagiba nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, viđenice. ili badže. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crep.
Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne).
poljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta.
grade na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri).
Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama "

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parmetri za UP199 čija je namjena predviđena za stanovanje malih gustina – podtip 2, površine 750m²:

- Maksimalni indeks zauzetosti objekta 0,35
- Maksimalna površia objekta u osnovi 262m²
- Bruto građevinska površina objekta 500m² (za stanovanje 350m² a za poslovanje 150m²)
- Spratnost P+1+Pk maksimalne visine objekta 11m
- Broj stanova 3
- Broj parking mjesta na 1000m² namjene stanovanja je 15

Na predmetnoj urbanističkoj parceli nalazi se postojeći stambeni i pomoćni objekat koji su predviđeni za rušenje, pri čemu je jedan od priloga i urađeni elaborat rušenja objekata izrađenim od strane "SENZAL" d.o.o. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Mirko Raičević od 24.09.2026. u 06:22:32 +02'00'. Novi stambeni objekat je projektovan kao slobodnostojeći u okviru zadatih građevinskih linija, bruto razvijene površine (BRP) 237,00m2 (neto 176,00m2), spratnost je P (121 m² ostvareni indeks zauzetosti 0,16) +Pk (116 m²), usvojeni nagib krova 25° stepeni a visina sljemena je 7,48 m (716,44mnv) pri čemu je usvojena apsolutna najniža kota uređenog terena oko objekta na nivou suterena 708,96mnv. Predviđena su tri parking mjesta. Što se tiče materijalizacije: *"Materijalizacija fasade projektovana je kao kombinacija više materijala: kamene obloge u skladu sa tradicionalnim načinom gradnje u okruženju, fasadnih površina u obradi koja imitira drvo (malter sa efektom drveta / limena lamperija „zlatni hrast"), kao i kontaktne termoizolacione fasade (ETICS sistem) sa završnom obradom u bijeloj boji tipa Tynk Akrylowy Ceresit Fuji FJ1. U dijelu otvora predviđene su staklene površine većih formata."* Zasjenčenje otvora na fasadi nije predviđeno.

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja stambenog objekta 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 Zoranu Martinoviću na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 237,00m2 (neto 176,00m2), spratnosti P+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama br. 199/1, 201/3, 202/3 KO Cetinje I, UP199, blok A1, u zahvatu DUP-a "Bajice" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.28/15), 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 arhitekte taksirana sa 4 Eura a.t.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh

Dostavljeno:
- Imenovanom;
- U dosije;
- Arhivi