CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/26- UPI - 33
Cetinje, 26. 10. 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, 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 "Urbing" d.o.o. Podgorica na Idejno rješenje rekonstrukcije postojeće ruševine u stambeni objekat, bruto razvijene površine (BRP) 152,38m^2 (neto 106,56m^2), spratnosti S+P, 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 "RAKUSAM" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Radovan Rakčević od 23.10.2026. u 08:33:11+02'00'.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/26-UPI–33 od 16.10.2026. godine i dopunom zahtjeva broj 01-332/26-UPI–33/2 od 23.10.2026. godine, "Urbing" d.o.o. Podgorica se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje rekonstrukcije postojeće ruševine u stambeni objekat, bruto razvijene površine (BRP) 152,38m^2 (neto 106,56m^2), spratnosti S+P, 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 "RAKUSAM" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Radovan Rakčević od 23.10.2026. u 08:33:11+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 m^2 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 ambijentalne cjeline "Dugi do", Generalno urbanističko rješenje Njeguša, u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje utvrđeno je da pri rekonstrukciji objekata u gabaritu postojeće ruševine, treba voditi računa da:

"Ovi uslovi podrazumjevaju obnovu uništenih dijelova objekta na osnovu autentične dokumentacije o njegovom izgledu i sadržini.

Rekonstrukcija ruševina je obnova ruševnih objekata kojima se uspostavlja gabarit i izgled, kao i uvodi namjena kojom se ne ugrožava njegova arhitektonsko ambijentalna vrijednost. Ovaj postupak podrazumjeva i uvođenje adekvatne infrastrukturne opreme. Izvođenje ovih radova se smatra građenjem.

Imajući u vidu da se na samom objektu sagledavaju svi bitni arhitektonski elementi za njegovu rekonstrukciju (u pogledu horizontalnog i vertikalnog gabarita, rješenja krova, oblika i izgleda) neophodno je da vlasnik parcelu i objekat učini pristupačnim i sagledivim kako bi se pristupilo izradi tehničke dokumentacije.

Urbanističko-tehnički uslovi za rekonstrukciju ruševina/kućišta se mogu izdati na osnovu:

Sačuvanih materijalnih podataka na terenu (u pogledu horizontalnog i vertikalnog gabarita sagledivih na ruševnim ostacima objekta na parceli, a evidentiranih od strane licenciranog geodetskog biroa);

Dokumentacije – katastarskih podloga, ranijih dokumenata parcelacije, planova izgradnje, fotografija, kao i drugih izvora (literatura, privatne zbirke itd);

Stečenih urbanističkih prava i principa urbanizacije prostora, u pogledu očuvanja vizura, osunčanja, provjetrenosti.

Uslovi za rekonstrukciju ruševina/kućišta glase:

Rekonstruisani objekat je u pogledu volumena (gabarita (horizonatalnog - osnova i vertikalnog – spratnost) i oblika) prilagođen zatečenom stanju na terenu i sa postojećim okruženjem predstavlja jedinstvenu ambijentalnu cjelinu.

U postupku njihove obnove građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijep ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuća u kamenu sa kosim krovom identičnog nagiba sa postojećim, tj. zatečenim rješenjem, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.).Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje ili boji koja je u tonalitetu slična boji kamena (beţ, oker, sivo).

Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podraţavaju zatečeno rješenje. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etaži prizemlja dimenzija svijetlog otvora max 70x100cm, oblikovani u kamenim okvirima iz više elemenata.

Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dvije, tri ose).

Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori; panoramaprozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču

na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima iz više elemenata, a njihovo zatvaranje stolarijom.

Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalno, simetričan krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 23° do max 30° (u zavisnosti od tipologije).

Isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova moguće je adaptirati tavan u potkrovlje za stanovanje.

Osvetljenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležećim krovnim prozorima.

Za krovni pokrivač predvidjeti kamene ploče ili tamnocrvenu kanalicu.

Stolariju predvidjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili poluzastakljena.

Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrilnih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvori).

Zaštitu otvora predvidjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.

Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.

Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja."

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

- Maksimalni indeks zauzetosti objekta 98 m^2
- Spratnost S+P u skladu sa dostavljenom geodetskom podlogom ("Geo-metar" d.o.o. Podgorica od 02.11.2023. god.

Objekat je projektovan u okviru katastarskih koordinata postojeće ruševine. Bruto razvijena površina objekta je 152,38 m^2, neto površina 106,56 m^2, spratnost je S (54,40 m^2) +P (97,96 m^2), usvojeni nagib krova je u skladu sa zatečenim kalkanima 36 stepeni a visina sljemena je 7,16 m (873,48mnv) pri čemu je usvojena apsolutna najniža kota uređenog terena oko objekta na nivou suterena 866,32mnv. Sagledava se da je za predmetnu ruševinu kroz priložene fotografije, priloge postojećeg stanja i geodetsku podlogu postojećeg stanja, moguće utvrditi nekadašnji vertikalni gabarit broj i poziciju otvora pa je objekat u potpunosti zadržan i uklopljen u postojeći teren sa malim prilagođavanjem postojeće nivelacije oko objekta i bez narušavanja prirodnog ambijenta na lokaciji, uz poštovanje postojećeg nagiba krova i vrste pokrivača, podjele, materijala, boje i zasjenčenja vrata i prozora. Sve planirane intervencije na otvorima, popravke kamenih zidova i planirane intervencije na fasadi sa betonom i vezivnim materijalima neće biti vidljive spolja kako bi bio sačuvan autentični izgled objekta dok su manje intervencije na fasadi u skladu sa namjenom i u duhu tradicije. Prizemlje objekta je planirano kao trosoban stan dok se suteren koristi kao tehnička prostorija i ostava.

Pristup parceli sa javnog puta kat. parcele 1732 KO Njeguši obezbijeđen je preko kat. parcele 1698 KO Njeguši u svojini "Urbing" d.o.o. Podgorica, pa je riješeno i parkiranje u okviru lokacije.

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja rekonstrukcije postojeće ruševine u stambeni objekat 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 "Urbing" d.o.o. Podgorica na Idejno rješenje rekonstrukcije postojeće ruševine u stambeni objekat, bruto razvijene površine (BRP) 152,38m2 (neto 106,56m2), spratnosti S+P, 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), 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:
- Naslovu;
- U dosije;
- Arhivi