

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01- 332/25- UPI - 10  
Cetinje, 27. 02. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora "LORETO" d.o.o. Cetinje i "PROMO CAR" d.o.o. Cetinje za davanje saglasnosti na Idejno rješenje, na osnovu člana 88, a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 082/20, 086/22, 004/23) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

## RJEŠENJE

**Daje se saglasnost** investitorima "LORETO" d.o.o. Cetinje i "PROMO CAR" d.o.o. Cetinje na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta (6 stambenih jedinica i 2 poslovna prostora), spratnosti P+2+Pk, BGP 388,00m<sup>2</sup>, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2523 KO Cetinje I, UP37, Blok B1.2 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP "Aerodrom" (Zona B) ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "DIAGRAM" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Boris Bojanić od 26.02.2025. u 10:03:22 +01'00'.

Budući da se radi o objektima u uličnom nizu, ukoliko rješavanje izolacija i formiranje niza prelazi djelimično u susjedne katastarske parcele potrebno je pribaviti odgovarajuću saglasnost susjeda prije prijave gradnje i poštovati zatečene odnose ukoliko bi promjena istih značajno uticala na stabilnost i sigurnost susjednih objekata.

## Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/25-UPI-10 od 13.02.2025. godine, investitori "LORETO" d.o.o. Cetinje i "PROMO CAR" d.o.o. Cetinje obratili su se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta (6 stambenih jedinica i 2 poslovna prostora), spratnosti P+2+Pk, BGP 388,00m<sup>2</sup>, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2523 KO Cetinje I, UP37, Blok B1.2 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP "Aerodrom" (Zona B) ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "DIAGRAM" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Boris Bojanić od 13.02.2025. u 08:28:37 +01'00' kao i dopunu zahtjeva ovjerenu elektronskim potpisom na ime Boris Bojanić od 26.02.2025. u 10:03:22 +01'00'.

Članom 87 stav 4 tačka 1 alineja 1 i 2 a u vezi sa članom 88 stav 1 i stav 3, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 082/20) propisano je da se saglasnost daje u pogledu usaglašenosti idejnog rješenja 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). Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Izmjena i dopuna DUP "Aerodrom" (Zona B) utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

*"Oblikovanje prostora mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i ambijentalne karakteristike grada. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Visine objekata date na grafičkim prilogima kao spratnost objekata obavezno poštovati, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivač predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi. Obradu fasada objekata raditi od odgovarajućih materijala koji garantuje adekvatnu zaštitu enterijera objekta. Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od visokokvalitetne stolarije ili bravarije radjene od tankih profila bojene pažljivo odabranim bojama, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.*

*Ograde oko individualnih stambenih objekata planirati od prirodnih materijala (kamen, metal, drvo). Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti."*

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri, za stanovanje srednjih gustina sa djelatnostima na predmetnoj lokaciji, glase:

- Indeks zauzetosti – površina u osnovi objekta 102m<sup>2</sup>
- Indeks izgrađenosti - Bruto građevinska površina objekta max. 388 m<sup>2</sup> (od čega za stanovanje max 286m<sup>2</sup> a za poslovanje max 102m<sup>2</sup>)
- Spratnost P+2+Pk visina atike 10,80m od terena

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 kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Aerodrom" (Zona B). Stambeni objekat je projektovan kao objekat u nizu na mjestu postojećeg stambenog objekta sa dozvoljenom nadogradnjom do maksimalnih parametara BRGP. Novoprojektovani objekat je bruto izgrađene površine 388 m<sup>2</sup>, zauzetost u osnovi 97 m<sup>2</sup>, pri čemu je spratnost objekta P+2+Pk, visina atike je 10,80m od uređenog terena - trotoara, ostvarena maksimalna visina krovne konstrukcije u sljemenju 13,42m, nagib krova 26 stepeni.

Budući da se radi o postojećem objektu u uličnom nizu koji se uklanja, pri čemu se u priloženoj geodetskoj podlozi uočavaju zatečeni odnosi postojećih objekata koji se ne poklapaju precizno sa granicom katastarskih parcela, potrebno je poštovati zatečene odnose kako se ne bi narušila bezbjednost susjednih objekata i prije prijave gradnje upoznati susjede sa planiranim radovima i načinom rješavanja spojeva novog i susjednih objekata u smislu formiranja uličnog niza i odgovarajućih

izolacija. Ukoliko rješavanje izolacija i formiranje niza prelazi djelimično u susjedne katastarske parcele potrebno je pribaviti odgovarajuću saglasnost susjeda.

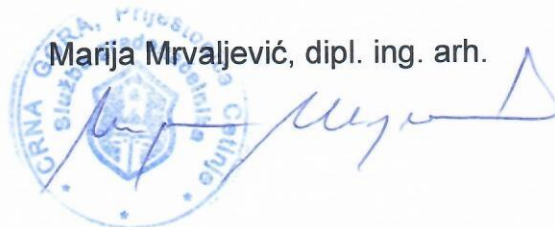
Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja stambeno-poslovnog objekta u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Aerodrom" (Zona B).

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitorima "LORETO" d.o.o. Cetinje i "PROMO CAR" d.o.o. Cetinje na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta (6 stambenih jedinica i 2 poslovna prostora), spratnosti P+2+Pk, BGP 388,00m<sup>2</sup>, projektovanog na katastarskoj parceli br. 2523 KO Cetinje I, UP37, Blok B1.2 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP "Aerodrom" (Zona B), 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 ekologije prostornog planiranja i urbanizma u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi preko Glavnog gradskog arhitekta taksirana sa 4 Eura a.t.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.



Dostavljeno:

- Naslovu,
- U dosije,
- Arhivi