

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/26- UPI - 14
Cetinje, 10. 06. 2026. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Vasilija Kaluđerovića 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 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 Vasiliju Kaluđeroviću na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 386,68m², spratnosti P, projektovanog na lokaciji formiranoj od UP142, UP 143 i UP 144 koju čine katastarske parcele broj 3137/1, 3137/4, 3137/5 i djelovi katastarskih parcela 3109/1, 3136 i 3137/6 KO Cetinje I, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“, („Službeni list Crne Gore – o.p.“. broj 26/13), izrađenim od strane "Studio Project" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Studio Project doo od 06.06.2026. u 14:22:04 +02'00' kao elektronskim potpisom vodećeg projektanta Veselina Radulovića od 03.06.2026. u 14.09.59 +02'00'.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/26-UPI-14 od 02.06.2026. godine, zainteresovano lice Vasilije Kaluđerović se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 386,68m², spratnosti P, projektovanog na lokaciji formiranoj od UP142, UP 143 i UP 144 koju čine katastarske parcele broj 3137/1, 3137/4, 3137/5 i djelovi katastarskih parcela 3109/1, 3136 i 3137/6 KO Cetinje I, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“, („Službeni list Crne Gore – o.p.“. broj 26/13), kao i dopunom zahtjeva 01-332/26-UPI-14/2 od 03.06.2026. godine, izrađenim od strane "Studio Project" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Studio Project doo od 06.06.2026. u 14:22:04 +02'00' kao elektronskim potpisom vodećeg projektanta Veselina Radulovića od 03.06.2026. u 14.09.59 +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.

Shodno članu 24 Zakona o izgradnji objekata imenovani je podnio zahtjev kao zainteresovano lice i kao suvlasnik na predmetnoj formiranoj lokaciji, a što je utvrđeno na osnovu priloženih listova nepokretnosti broj 404 za katastarsku parcelu 3109/1 svojina Država crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje, LN 478 za katastarsku parcelu broj 3136 svojina Vujović Drago Predrag, LN 186 za katastarske parcele broj 3137/5 i 3137/4, svojina Prijestonica Cetinje, korišćenje Vujović Luka Danilo i LN 3873 za katastarske parcele 3137/6 i 3137/1 svojina Prijestonica Cetinje, korišćenje Kaluđerović Nenad Vasilije.

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.

U okviru idejnog rješenja priloženi su urbanističko-tehničke uslovi, broj 05-332/26-155 od 13.05.2026. godine kojima je formirana lokacija za građenje koju čine UP 142, UP 143 i UP 144 namjene stanovanje malih gustina, te je traženo dodatno tumačenje granica novoformirane lokacije i važećih građevinskih linija kao i tretiranja ostalih osnovnih urbanističkih parametara o čemu se Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine izjasnio aktom broj 05-332/26-UPI-14 od 09.06.2026. godine.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Izmjena i dopuna DUP-a "Bogdanov kraj (zona C)" utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

"Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila. Kako se radi uglavnom o objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom... Visine objekata su date kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje podkrovne etaže podrazumeva izgradnju nadzidka visine 1.20m, odnosno najniža svetla visina ne sme biti veća od 1.20m na mestu gde se građevinska linija podkrovlja i spratova poklapaju. Podkrovlja su planirana isključivo u granicama



gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha). Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima.”

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za formiranu lokaciju za građenje koju čine urbanističke parcele broj UP142, UP 143 i UP 144 namjene su stanovanje malih gustina:

UP142 površine 514 m²

- Indeks izgrađenosti 1.2
- Indeks zauzetosti 0.4
- Maksimalna bruto površina 500m²
- Spratnost P+1+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

UP143 površine 447 m²

- Indeks izgrađenosti 1.2
- Indeks zauzetosti 0.4
- Maksimalna bruto površina 500m²
- Spratnost P+1+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže

UP144 površine 597 m²

- Indeks izgrađenosti 1.2
- Indeks zauzetosti 0.4
- Maksimalna bruto površina 500m²
- Spratnost P+1+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže

Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

Broj parking mjesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći prizemni stambeni objekat sa jednom stambenom jedinicom na formiranoj lokaciji, ukupne površine 1558m², u okviru spoljne građevinske linije i u granicama propisanih parametara indeks izgrađenosti 0.25 i indeks zauzetosti 0.25. Što se tiče materijalizacije prema tehničkom opisu: *“Objekat je projektovan kao prizemna građevina sa krovnom konstrukcijom. Visina objekta do krovne konstrukcije iznosi 3.50 m, dok ukupna visina objekta, uključujući krov, iznosi 6.65 m...Krov objekta je projektovan kao četvorovodni krov. Fasadna obrada objekta predviđa se u savremenom arhitektonskom izrazu, kombinacijom kvalitetnih fasadnih materijala i termoizolacionog sistema. Završna obrada fasade može uključivati dekorativni malter, fasadne obloge, kamen, drvo-dekor ili druge savremene materijale u skladu sa konačnim arhitektonskim rješenjem...Ostakljene površine objekta su projektovane u fasadnoj stolariji od PVC i aluminijskoj strukturi, RAL 7016, sa termopan staklom i termoprekidom. RAL 7016 – krovni pokrivač, RAL 9010 – Završni malter, RAL 7005 – završni malter...Pješačke površine su kombinacija behaton kocki i betonskih površina. Okretanjem po ortogonalnoj osi i promjenom nijanse istog materijala naglašavaju se funkcionalne odrednice u upotrebi partera.”*

Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je (BRP) 386,68m², spratnosti P, visina sljemena 6,65m od konačno uređenog terena oko objekta kako je navedeno u tehničkom opisu, nagib krova je 22 stepena.

U sklopu objekta projektovana je garaža za dva parking mjesta.

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja stambenog 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 Vasiliju Kaluđeroviću na Idejno rješenje stambenog objekata bruto razvijene površine (BRP) 386,68m², spratnosti P, projektovanog na na lokaciji formiranoj od UP142, UP 143 i UP 144 koju čine katastarske parcele broj 3137/1, 3137/4, 3137/5 i djelovi katastarskih parcela 3109/1, 3136 i 3137/6 KO Cetinje I, u okviru Izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“, 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

