

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/26- UPI - 5
Cetinje, 06. 03. 2026. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Željke Kljajević 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

RJEŠENJE

Daje se saglasnost investitoru Željki Kljajević na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 99,50m², spratnosti P, projektovanog na katastarskim parcelama br. 984, 985 i 986 KO Rvaši, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "URBI.PRO" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Nikola Bulatović od 02.03.2026. u 21:54:38 +01'00'.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/26-UPI-5 od 04.03.2026. godine, Željka Kljajević se obratila Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 99,50m², spratnosti P, projektovanog na katastarskim parcelama br. 984, 985 i 986 KO Rvaši, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "URBI.PRO" d.o.o. Podgorica i ovjereno elektronskim potpisom na ime Nikola Bulatović od 02.03.2026. u 21:54:38 +01'00'.

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 Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

“Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalica i dr.).

- *Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (pravougaone osnove, širine traktova od 6-7,5x7-9m, maksimalne dužine do 9m, a izuzetno ako je niz do 15m).*
- *Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.*
- *Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica.*
- *Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima, punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene.*
- *Spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi.*
- *Balkone formirati isključivo u ravni fasade a ne kao ispuste sa fasade; dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj fasade).*
- *Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri).*
- *Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.”*

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za formiranu lokaciju čija je namjena predviđena za stanovanje na poljoprivrednom zemljištu:

- Maksimalna BGP objekta 350 m²
- Spratnost P+1, P+PK
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 5m.
- Maksimalna visina objekta je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena

Objekat je projektovan kao slobodnostojeći na formiranoj lokaciji u okviru građevinske linije i u zadatim gabaritima horizontalnim i vertikalnim. Što se tiče materijalizacije prema tehničkom opisu: *“Spoljašnji izgled objekta projektovan je kao jednostavna, svedena 'masa' koja daje moderan izraz, a ujedno prati tradicionalne karakteristike koje odgovaraju klimatskim uslovima, sa jasno naglašenim kosim krovnim ravnima. Takav pristup je artikulisan kroz oblikovni jezik koji se sastoji iz cjeline koja pozicijom (padom) krovnih ravni naglašavaju glavni ulaz. Ulaz i terasa su natkriveni i na taj način objedinjuju estetsku i funkcionalnu notu prostora.*

Objekat spratnosti P projektovan je tako da u potpunosti bude uklopljiv u ambijent u kojem nastaje. Arhitektonska forma je jednostavna i kompaktna i predstavlja racionalno rješenje u pogledu adekvatnog korišćenja razvijenih fasadnih površina. Materijali su tipični za lokalitet (kamen, termofasada u ral-u 9010, drveni detalji i tamnozeleno bravarija sa škurama kao zasjenom zbog parametara propisanih za

navedeni lokalitet). Krovne ravni imaju adekvatan pad za odvodnju (25⁰) i završno su pokrivene crijepom.“

Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je (BRP) 99,50m², spratnosti P, visina sljemena 5,85m od konačno uređenog terena oko objekta kako je navedeno u tehničkom opisu: “Ukupna visina objekta je 5.5m u odnosu na kotu podne ploče, i još 35cm visine cokle u odnosu na nivo terena zbog vremenskih uslova.”

Uvidom u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni gradski arhitekta je ocijenio da su arhitektonske karakteristike predloženog Idejnog rješenja stambenog objekata u skladu sa smjericama 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 Željki Kljajević na Idejno rješenje stambenog objekata bruto razvijene površine (BRP) 99,50m², spratnosti P, projektovanog na katastarskim parcelama br. 984, 985 i 986 KO Rvaši, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetineje (“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 arhitekta taksirana sa 4 Eura a.t.

Dostavljeno:

- Imenovanoj
- U dosije
- Arhivi

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.