

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/26- UPI - 24
Cetinje, 16. 09. 2026. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Marka Cmiljanovića 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

RJEŠENJE

Daje se saglasnost investitoru Marku Cmiljanoviću na Idejno rješenje stambenog objekta, bruto razvijene površine (BRP) 73,56m² (neto 57,86m²), spratnosti P projektovanog na katastarskim parcelama br. 1384/1 i 1383/1, KO Cetinje I, UP32, u zahvatu DUP-a "Donji kraj (Zona E)" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 11.09.2026. u 12:58:02 +02'00'.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/26-UPI-24 od 30.07.2026. godine kao i dopunom predmetnog zahtjeva broj 01-332/26-UPI-24/2 od 15.09.2026. godine, Marko Cmiljanović se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta, bruto razvijene površine (BRP) 73,56m² (neto 57,86m²), spratnosti P projektovanog na katastarskim parcelama br. 1384/1 i 1383/1, KO Cetinje I, UP32, u zahvatu DUP-a "Donji kraj (Zona E)" ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 11.09.2026. u 12:58:02 +02'00'.

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 navedenom, Glavni gradski arhitekta je, u upravnom postupanju, razmotrio navedeni zahtjev i izvršio pregled dostavljenog Idejnog rješenja pa je, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku, Investitoru dostavio obavještenje o rezultatima ispitnog postupka kojim je Investitora obavijestio:

- Urbanističko tehničkim uslovima broj 05-332/26-178 od 16.04.2026. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, a koji su dio projektne dokumentacije, sadrže Listove nepokretnosti i Kopije plana katastarskih parcela koje ulaze u sastav urbanističke parcele. Iz priloženog se uočava da je površina urbanističke parcele UP 32 veća od zbira katastarskih parcela prije parcelacije po planskom dokumentu. Priložen je i elaborat parcelacije koji pored parcelacije tretira i ovo neslaganje pa je potrebno sprovesti predmetni elaborat pred nadležnim organom i dostaviti ipravku Lista nepokretnosti u skladu sa parametrima Plana kako bi mogli biti utvrđeni parametri zauzetosti i izgrađenosti na parceli.-

S obzirom na navedeno, investitor je dostavio dopunu broj 01-332/26-UIP-24/2 od 15.09.2026. godine, kojom je uvažio primjedbe Glavnog gradskog arhitekta.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP-a "Donji kraj (Zona E)" utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa da:

"Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti 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 stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namenu 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 pretpostavljen 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. Podkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha). Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja podkrovlja krov može biti i dvovodan a sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje. Postojeći dvovodni krovovi kao takvi se zadržavaju. Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovi visok tavanaški prostor i sl.)"

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za UP 32, površine 247m², namjene stanovanje malih gustina su:

- Indeks zauzetosti 0.3
- Spratnost P+1

- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m. Ostvareni parametri idejnog rješenja stambeno poslovnog objekta su bruto razvijena površina (BRP) 73,56m² (neto 57,86m²), spratnosti P, indeks zauzetosti 0.3, indeks izgrađenosti 0.3 dok je površina pod zelenilom 78,75m², apsolutna kota sljemena varira u skladu sa rješenjem krova i u najvišoj tački iznosi 676,39m^{nnv} (najniža 675,10m^{nnv}) dok je visina sljemena u najvišoj tački je 7,03m (najniža 5,74m) od konačno uređenog terena, nagib krova je 28 stepeni. Riješeno je parkiranje za dva vozila u okviru urbanističke parcele. Što se tiče materijalizacije fasade: "Fasada objekta se radi kao demit fasada u debljini termoizolacionog sloja 8cm i fasada debljine 5cm od ukrasnih maltera. Planira se bavalit bijele boje RAL 9003 na većem dijelu fasade. Pored toga planira se i CERESIT VISAGE STONE NORWEY GREY... Odvodjenje atmosfere vode sa krova se vrši do horizontalnih oluka od pocinčanog lima u sivoj boji preko kojih se voda sliva niz vertikalne oluke odakle se slobodno ispušta po terenu. Spoljašnja bravarija predviđena je od visokokvalitetnih aluminijumskih ili PVC višekomornih profila u sivoj boji. Svi otvori moraju biti zastakljeni termopan staklom sa niskim koeficijentom prolaza toplote i opremljeni sa roletnama kao zaštitom od sunca. Staklo od neutralnih i nedominantnih boja.". "Ograđivanje parcele je planirano najvećim dijelom transparentnom ogradom ili živom ogradom u dijelu prema katastarskoj parceli koja je u vlasništvu investitora na istošnoj strani i prema sjevernoj strani s obzirom da se postojeći stambeni objekat nalazi na većoj udaljenosti od granice parcele... Predviđeno je popločanje parking prostora kaldrmom. Izbor sadnica je raznolik i uređenjem terena su planirane žbunaste sadnice, sadnice srednje visine i sadnice velike visine kao i živa ograda-šimšir. Planirano je da sav prostor mimo objekta budu zelene površine osim trotoara koji je planiran oko cijelog objekta. Predviđeno je oblaganje kamenom ogradnih zidova sa obje strane sa poklopnom pločom na vrhu. Predviđeno je i popločanje trotoara kamenom ili protivkliznom keramikom. Predviđena je i sadnja autohtonih vrsta niskog zelenila (trava otporna na mraz i gaženje i sl.) Planirano je osvjjetljenje naročito pristupnih staza dok se ostali dio parcele osvjjetljava diskretnim svjetlom ne jakog inteziteta radi intime samog stambenog objekta."

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Marku Cmiljanoviću na idejno rješenje stambenog objekta, bruto razvijene površine (BRP) 73,56m² (neto 57,86m²), spratnosti P projektovanog na katastarskim parcelama br. 1384/1 i 1383/1, KO Cetinje I, UP32, u zahvatu DUP-a "Donji kraj (Zona E)", 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.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh



Dostavljeno: Naslovu; U dosije; Arhivi