

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/26- UPI - 29
Cetinje, 22. 09. 2026. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Slavka Radonjića 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 Slavku Radonjiću na Idejno rješenje izgradnje stambenog objekta u gabaritu postojeće ruševine sa dogradnjom, bruto razvijene površine (BRP) 29,89m² (neto 19,87m²), spratnosti P, projektovanog na katastarskoj parceli br. 6066 KO Njeguši, u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene NP "Lovćen" ("Službeni list Crne Gore br.34/14), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 21.09.2026. u 09:28:09 +02'00'.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/26-UPI-29 od 15.09.2026. godine i dopunom zahtjeva broj 01-332/26-UPI-29/2 od 21.09.2026. godine, Slavko Radonjić se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje izgradnje stambenog objekta u gabaritu postojeće ruševina sa dogradnjom, bruto razvijene površine (BRP) 29,89m² (neto 19,87m²), spratnosti P, projektovanog na katastarskoj parceli br. 6066 KO Njeguši, u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene NP "Lovćen" ("Službeni list Crne Gore br.34/14), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 21.09.2026. u 09:28:09 +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.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje utvrđeno je da pri izgradnji objekata u gabaritu postojećeg ruševine a koje plan tretira kao rekonstrukciju, treba voditi računa da:

“Rekonstruisani objekat je u pogledu gabarita (horizontalnog i vertikalnog - spratnosti) 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 primijenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuća u kamenu sa kosim krovom, 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 terakote ili boji koja je u tonalitetu slična boji kamena (bež, oker-sivo). Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju zatečeno rješenje. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etaži prizemlja dimenzija svijetlog otvora max 70x100 cm, 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; panorama-prozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima a njihovo zatvaranje stolarijom.

Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalno, simetrican krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 33° do max 45°. Isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova moguće je adaptirati tavan u potkrovlje za stanovanje. Osvjetljenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležecim 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, jednokrilih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvori). Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja. Zaštitu otvora od sunca predvidjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.

Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.

Parcele se ograđuju punom zidanom ogradom u kamenu do visine od 1.8 m (računajući od kote trotoara). U okviru ogradnog zida ulazni portal je blago naglašen, nadvišenjem za cca 40cm, max 2 reda kamena.”

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

- Maksimalna BGP objekta 30 (20+10) m² dozvoljeno ograničeno širenje – interpolacija do 10m² u skladu sa smjernicama Plana za ovaj lokalitet
- Spratnost P

Budući da je postojeća ruševina zapuštena do mjere da su ostali samo mali djelovi kamenih zidova urbanističko-tehnički uslovi broj 05-332/25-339 od 19. 01. 2026.god,

izmijenjeni su dopunama od 01.04.2026.god kao i od 01.09.2026.god u skladu sa smjernicama Plana dozvoljeno je uklanjanje postojećih zidova i izgradnja novog objekta u postojećem gabaritu uz mogućnost dogradnje isključivo za uvođenje sanitarnog prostora.

Objekat je projektovan u okviru katastarskih koordinata postojeće ruševine sa interpolacijom u površini od 9,89m² za potrebe izgradnje kupatila i formiranja minimalnih uslova za povremeno stanovanje u objektu. Bruto razvijena površina objekta je 29,89 m², neto površina 19,87 m², spratnost je P, usvojeni nagib krova je dozvoljenih 45 stepeni a visina sljemena je 4,67m pri čemu je usvojena apsolutna kота prizemlja 1272,25mnv. Sagledava se da za predmetnu ruševinu kroz priložene fotografije i priloge postojećeg stanja, nije moguće utvrditi nekadašnji vertikalni gabarit kao ni broj i poziciju otvora pa je objekat uklopljen u postojeći teren bez prilagođavanja postojeće nivelacije i narušavanja prirodnog ambijenta na lokaciji, uz poštovanje zadatog nagiba krova i vrste pokrivača, podjele, materijala, boje i zasjenčenja vrata i prozora, korišćenja kamena sa lokacije kojim je ozidan sloj fasade po uzoru na tradicionalno rješenje.

Pristup parceli sa javnog puta obezbijeđen je službenošću prolaza preko kat. parcele 6061/2 KO Njeguši na kojoj je na licu mjesta od strane geometra evidentirana ruševina objekta koja zahvata i katastarsku parcelu 6061/1 a isti nije evidentiran u nijednom priloženom listu nepokretnosti. Ukoliko se radi o starom kućištu na ovim lokacijama Plan ih smatra vrijednim nasljeđem a preparcelacija je dozvoljena jedino uz dozvolu Organa koji izdaje urbanističko tehničke uslove. Do utvrđivanja statusa ruševine koja zahvata dvije katastarske parcele različitih vlasnika, službenost prolaza se može odnositi samo na pješački prolaz.

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 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 Slavku Radonjiću na Idejno rješenje izgradnje stambenog objekta u gabaritu postojeće ruševine sa dogradnjom, bruto razvijene površine (BRP) 29,89m² (neto 19,87m²), spratnosti P, projektovanog na katastarskoj parceli br. 6066 KO Njeguši, u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene NP "Lovćen" ("Službeni list Crne Gore br.34/14), 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.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA

Dostavljeno:
Imenovanom; U dosije; Arhivi

Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh

