

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01- 332/26- UPI - 11
Cetinje, 17. 07. 2026. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Branka Lazarevića za davanje saglasnosti na Idejno rješenje, na osnovu člana 22 i člana 23 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25) i člana 112 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

Odbija se zahtjev Branka Lazarevića za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na lokaciji formiranoj od katastarskih parcela br. 522/1, 523/1, 524/1 i 528/1 KO Njeguši, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "BUILDING BIRO" d.o.o. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Saud Međedović od 11.05.2026. u 08:34:16 +02'00'.

O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/26-UPI-25 od 14.05.2026. godine, Branko Lazarević se obratio Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta, projektovanog na lokaciji formiranoj od katastarskih parcela br. 522/1, 523/1, 524/1 i 528/1 KO Njeguši, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.12/14), izrađenim od strane "BUILDING BIRO" d.o.o. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Saud Međedović od 11.05.2026. u 08:34:16 +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:

- U sklopu predmetnog idejnog rješenja priloženi su urbanističko tehnički uslovi broj 05-332/24-914 od 18.12.2024. godine izdati od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine u sklopu kojih se nalaze tehnički uslovi broj 04-1383/2 od 13.12.2024. godine izdati od Uprave za saobraćaj za priključenje predmetne lokacije na regionalni put R-25 Cetinje – Krstac. Urbanističko tehničkim uslovima prednja građevinska linija je u odnosu na blizinu regionalnog puta data u skladu sa Planom koji je usklađen sa članom 92 Zakona o putevima ("Službeni list Crne Gore", br. 82/20, 140/22, 39/26) dok se u tehničkim uslovima Uprave za saobraćaj pominju različite kategorizacije puta i kao regionalni i kao magistralni, a udaljenost građevinske linije nije data u skladu sa Zakonom i Planom gdje je definisano da:

"Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl, iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored lokalnih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

Izuzetno u brdsko planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu puta, ali ne bliže od 15 metara pored magistralnih puteva, 10 metara pored regionalnih puteva i 5 metara pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa."

Zakonom o putevima je definisano da: *"putni pojas je zemljište sa obje strane puta širine određene projektom puta, a najmanje jedan metar od linije koju čine krajnje tačke poprečnog profila puta van naselja, mjereno na spoljašnju stranu;"*

Tehničkim uslovima Uprave za saobraćaj dato je da je: *"Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista se ne može formirati na manjem rastojanju od 10m od ose postojećeg magistralnog puta."* Takođe je definisana: *"Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površine drugih namjena) i to je granica između parcele regionalnog puta i predmetnih parcela"*. Budući da se iz geodetske podloge naslućuje da izvedni regionalni put odstupa od trase koja je bila predviđena Planom potrebno je jasno definisati novu trasu i širinu putnog pojasa kako bi se mogla utvrditi prednja građevinska linija u skladu sa Planom i Zakonom o putevima.

Predmetnim tehničkim uslovima je definisano da priključak predmetne lokacije na javni put treba definisati sa bezbjednim isključenjem i uključenjem dok je članom 79 Zakona o putevima definisano da: *"Vlasnici, odnosno korisnici zemljišta, odnosno objekata koji se nalaze u blizini javnog puta mogu imati prilazni put na javni put, ako za to dobiju odobrenje."* Iz navednih smjernica proizilazi da predmetno saobraćajno rješenje nije u skladu sa posebnim propisima i da u sklopu uređenja terena nije projektovana interna saobraćajnica koja se priključuje na regionalni put.



Namjena lokacije za građenje u skladu sa Planom je stanovanje malih gustina. Kompatibilne djelatnosti mogu se odvijati u okviru površine parcele stambene namjene (u sklopu stambenih objekata) ili samostalno na parceli. Maksimalna udio djelatnosti odnosno nestambenih sadržaja je 30-50% ukupne BRGP na parceli, u zavisnosti od spratnosti.

Predmetni projektovani objekat u nema namjenu stanovanja sadržaji su isključivo ugostiteljstvo i turizam tipa hotelskog smještaja a koji su propisani Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.), te ne postoji nijedna stambena jedinica pri čemu ta namjena mora da bude zastupljena minimalno 50% ukupne BRGP. Vrsta ovih objekata propisana je *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu* („Službeni List Crne Gore“, br. 66/23, 113/23, 12/24 i 54/25) u zavisnosti od planiranog broja stambenih jedinica. Potrebno je korigovati namjenu objekta.

Određena faznost građenja predmetnog objekta ne može se smatrati pravilno utvrđenom budući da se ne radi o jasno definisanim tehničko-tehnološkim i funkcionalnim cjelinama u skladu sa odredbama člana 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25).

Kako u skladu sa priloženom geodetskom podlogom denivelacija terena nije velika bez prikazane linije terena i planiranog uređenja oko objekta nije moguće utvrditi da li se podzemna etaža smatra podrumom ili suterenom. Presjecima je potrebno obuhvatiti uređenja terena oko objekta.

U tekstualnom dijelu postoje dva podatka o izgrađenoj površini pod objektom pa je potrebno precizno utvrditi stvarni podatak urbanističkog parametra. Navodi se da je izgrađena površina pod objektom 162,92m² dok je bruto površina svih etaža manja.

U skladu sa pravilima struke i onim što je prikazano u grafičkim priložima, kota poda prizemlja i kota uređenog terena oko objekta ne mogu biti iste u apsolutnim i relativnim vrijednostima pa je potrebno korigovati podatke i ispravno kotirati objekat.

Potrebno je da tekstualni opis konstrukcije i izabranog rješenja konstruktivnog sklopa konceptualno prate i grafički prilozi koji nisu na potrebnom nivou razrade za ovu fazu projekta. Kako nedovoljna razrada ne bi uticala na oblikovanje i materijalizaciju u kasnijim fazama tehničke dokumentacije, potrebno je usaglasiti i dopuniti sve djelove tehničke dokumentacije.

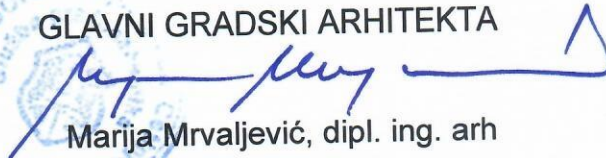
Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju propisana je spoljašnja stolarija pa je potrebno u smislu materijalizacije korigovati tekstualni dio i jasnije naglasiti podjelu dvokrilnih otvora na dva ili tri polja u skladu sa uslovima. Što se tiče otvora na prednjoj fasadi potreban je svedeniji izraz bliže tradicionalnim primjerima uz dozvoljeno transponovanje tradicije na način da se zadovolji planirana namjena objekta. Otvoreni prilaz u prizmlju estetski nije upadljiv niti je doprinio da se razdvoje dva kubusa (kako je to dato u osnovi prizemlja kao dobar koncept svedenije arhitekture primjerenije

tradiciji ali nije tretirano na gornjoj etaži) a u funkcionalnom smislu nije odvojio dvije cjeline već podijelio istu funkcionalnu cjelinu pa ga je potrebno preispitati kroz novu analizu propisane namjene objekta.

Nakon preciznog korigovanja namjene objekta potrebno je jasno utvrditi traženi parametar za parkiranje u odnosu na date uslove za njegovo utvrđivanje po namjenama. -

Budući, da se Investitor, u ostavljenom roku, nije izjasnio o rezultatima ispitnog postupka, niti je uvažio primjedbe i smjernice Glavnog gradskog arhitekta na koje mu je, kao nadležan, ukazao u cilju usklađivanja dostavljenog Idejnog rješenja sa istim, to je primjenom člana 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku Glavni gradski arhitekta odlučio 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:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi