

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01- 332/26- UPI - 19  
Cetinje, 20. 08. 2026. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu Nataše Lagator, Mladena Banovića i "LORETO" d.o.o. Cetinje 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

### R J E Š E N J E

1. **Daje se saglasnost** zainteresovanim licima Nataši Lagator, Mladenu Banoviću i "LORETO" d.o.o. Cetinje na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta (deset stambenih jedinica i dva poslovna prostora) bruto razvijene površine (BRP) 673,95m<sup>2</sup> (neto 558,97m<sup>2</sup>), spratnosti P+2+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2580 i 4694/9 KO Cetinje I, UP551, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“, ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.26/13), izrađenim od strane "PROART" d.o.o. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Mirza Mulić od 14.08.2026. u 09:26:25 +02'00'.
2. Za objekte u nizu u detaljnoj razradi projekta potrebno je sporazumno riješiti sve spojeve sa susjednim objektima budući da priložena geodetska podloga izrađena od strane "GEOTIN MNE" doo Podgorica prikazuje skoro maksimalno poklapanje postojećih objekata na licu mjesta sa granicama susjedne katastarske/urbanističke parcele i susjednih objekata.
3. Potrebno je da glavni projekat zadrži planirano rješenje odvodnjavanja kao i da spoljne jedinice klima uređaja ne budu predviđene na nijednoj fasadi objekta jer nije planirano njihovo sakrivanje u skladu sa važećim Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", broj: 66/23, 113/23, 12/24 i 54/25) a što bi u konačnom uticalo na datu saglasnost u pogledu oblikovanja i materijalizacije objekta.

### Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/26-UPI-19 od 26.06.2026. godine kao i dopunom predmetnog zahtjeva broj 01-332/26-UPI-19/2 od 03.08.2026. godine, i dopunom zahtjeva broj 01-332/26-UPI-19/3 od 14.08.2026. godine Nataša Lagator, Mladen Banović i "LORETO" d.o.o. Cetinje (priloženo punomoćje Nataše Lagator za Mladena Banovića broj OV-156/2026 od 02.02.2026.god. Notarke Irene Knežević) su se obratili Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje rekonstrukcije ruševine u stambeni objekat, bruto razvijene površine (BRP) 673,95m<sup>2</sup> (neto 558,97m<sup>2</sup>), spratnosti P+2+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2580 i 4694/9 KO Cetinje I, UP551, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“,



("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi" br.26/13), izrađenim od strane "PROART" d.o.o. Bijelo Polje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Mirza Mulić od 14.08.2026. u 09:26:25 +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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore", br. 84/26, 90/26 ) kojim je propisano da odgovorno lice u projektantu i vodeći projektant potpisuju elektronskim potpisom svaki dio tehničke dokumentacije kao i da odgovorni projektant elektronskim potpisom potpisuje dio tehničke dokumentacije koji je projektovao, potrebno je ovjeriti dokumentaciju na način da pripadnost elektronskog potpisa bude vidljiva.

Potrebno je punomoćje Mladena Banovića za Natašu Lagator ili je potrebno da se u odgovoru na ovo obavještenje izjasni i potpiše i Nataša Lagator i dostavi kontakt i adresu za prijem pošte. Potreban je i pečat privrednog društva "Loreto" doo Cetinje.

Priložiti u sklopu idejnog rješenja List nepokretnosti i kopiju plana parcele za katastarsku parcelu broj 4694/9 KO Cetinje I, kao za kp 2580 KO Cetinje I, budući da se iz priloženog rješenja a u vezi urađenog Elaborata parcelacije može uočiti da je došlo do promjena na katastarskoj parceli broj 2580 KO Cetinje I, u smislu broja i vrste objekata kao i ukupne površine. Utvrditi i iskazati poklapanje površina katastarskih parcela koje ulaze u sastav urbanističke parcele i planom utvrđene površine za UP551.

Kako se urbanistička parcela UP551 sastoji i od kat. parcele 4694/9 KO Cetinje I koja je u svojini Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje, budući da se radi o dijelu koji je pristup budućem objektu sa javne saobraćajnice, dok je na katastarskoj



parceli 2580 KO Cetinje I, evidentirana svojina Nataše Lagator, pa se time podnosioci zahtjeva smatraju zainteresovanim licima i nemaju svojstvo investitora do rešavanja imovinsko pravnih odnosa na kompletnoj parceli.

Potrebno je da uklonite iz idejnog rješenja djelove dokumentacije koji nisu obavezni a kojima su izloženi lični podaci, budući da je dokumentacija pod elektronskim potpisom i nije je moguće mijenjati prije javnog objavljivanja.

Potrebno u dijelu ispunjenosti uslova za parkiranje poštovati izdate urbanističko tehničke uslove 05-332/26-38 od 12.02.2026.god. izdate od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine ili tražiti njihovu izmjenu i dopunu u skladu sa mogućnostima na parceli, u protivnom se ne može utvrditi ispunjenost predmetnog parametra.

Što se tiče planiranog parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom nije propisno projektovano u smislu saobraćajnog priključka.

Što se tiče parametara zauzetosti i izgrađenosti na parceli potrebno je u grafičkom dijelu kotirati ukupne dimenzije objekta, svaku promjenu gabarita i sa predviđenom zidnom oblogom (koja treba da odgovara planiranoj materijalizaciji i ostvarenoj potrebnoj energetske efikasnosti) kao sastavnim dijelom objekta, te prema tome korigovani BRGP objekta i usaglasiti na svim priložima.

Potrebno je prikazati kotu gotovog poda prizemlja a ne kotu konstrukcije kako bi tačno bila utvrđena visina u odnosu na konačno uređeni i nivelisani teren oko objekta. Potrebno je ucrtati linije presjeka na svim priložima u skladu sa pravilima struke i uraditi presjeke na sve promjene u gabaritu i denivelacije.

Potrebno je između ostalih usaglašavanja dati osnovu krovne konstrukcije. Budući da se u presjeku 1-1 kao i u osnovama i rasporedu i broju osa konstrukcije, sagledava proizvoljni konstruktivni sistem objekta i način oslanjanja krova, potrebno je još u ovoj fazi idejno pravilno postaviti kako ne bi uticalo na planiranu visinu i izgled objekta.

Presjek u kojem je iskotiran nazidak u skladu sa propisom mora biti odgovarajući budući da se iz priloženog samo naslućuje ispoštovanost uslova uz napomenu da je u pitanju svijetla visina za maksimum dozvoljenih 120cm.

Što se tiče prostorije za održavanje higijene zgrade potrebno je predvidjeti Pravilnikom tražene uslove.

Iz priloženih presjeka se uočava da ne postoji obezbijeđen izlaz svim korisnicima objekta u zajedničko dvorište što je potrebno korigovati kao i u dijelu pristupačnosti.

Projektovani ulaz nije prilagođen smjernicama Pravilnika koji ujedno tretira i potrebe lica sa invaliditetom i teškoćama u kretanju. U slučaju evakuacije planirano rješenje je veoma nepovoljno a na nejasno prikazanoj platformi za lica sa invaliditetom otvaranje vrata u spoljni prostor ne ostavlja dovoljnu manevarsku površinu platforme.

U skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni List Crne Gore", br. 41/25) definisano je da: "Vertikalno-podizna platforma se koristi kao element pristupačnosti za potrebe savladavanja visinske razlike veće od 120 cm u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru, ako se to ne može postići pristupačnim liftom ili drugim elementom pristupačnosti propisanim ovim pravilnikom."

Kako denivelacije objekta veća od 120cm nije dozvoljena Planom ovaj način rešavanja ulaza nije u skladu sa propisima. Pristupačnost objekta se ne odnosi samo na korisnike invalidskih kolica već i za brojne druge trajne ili privremene oblike smanjene pokretljivosti gdje se u grafičkom dijelu pravilnika u simbolima mogu prepoznati i majke sa kolicima za djecu, pa je potrebno pažljivo promišljanje u formiranju ulazne zone i njenom komforu za buduće korisnike. Potreban je presjek kroz poslovne prostore kao i tačna denivelacija sa uređenim terenom oko objekta budući da je u izgledima dat presjek kroz trotoar koji nema konačno uređeni teren.

Takođe ulazna vrata u projektovanom stambeno-poslovnom objektu predviđena su grafički kao fiksni dio i krilo a što ne odgovara propisu da budu svijetle širine 180cm a u Pravilniku je dat prilog grafički prikaz broj 13 koji definiše vjetrobran i širinu vrata na obje strane, pa je potrebno korigovati ulaz/izlaz.

Ulazna vrata u poslovne prostore koja odgovaraju podjeli na balkonima gornjih etaža nisu adekvatna budući da se radi o krilu širine oko 70cm što nije primjereno za poslovanje a vizuelno nije doprinijelo poštovanju sklada fasade i postavljanju otvora u osi u skladu sa tradicionalnim simetričnim objektima u okruženju, a budući da arhitektura ovog objekta nije donijela savremenu formu niti nove ambijentalne vrijednosti potrebno je korigovati otvore sa adekvatnim dimenzijama i u vertikalnoj osi u skladu sa konceptom

Uređenje terena iza objekta koje je potpuno nepristupačno ne odgovara u osnovi i na 3D modelu.

Boje i materijale na fasadi je poželjno precizno definisati po RAL karti a sve u skladu sa 3D prikazima i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. List Crne Gore", br. 84/26, 90/26 ) član 11: "...poseban osvrt na materijalizaciju i obradu površina elemenata omotača (fasada i krovova), elemente okvira stolarije/bravarije i dodatne fasadne elemente (balkonske ograde, brisoleje i elemente dekora), kao i materijalizaciju i obradu površina u okviru uređenja terena, potpisana od strane vodećeg projektanta."

Što se tiče organizacije sadržaja u skladu sa namjenom i *Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu* koji nije ispoštovan, a kako izmjene u fazi revizije ne bi uticale na oblikovanje objekta, potrebno je obratiti pažnju i objekat između ostalog uskladiti sa dijelom B, C i D poglavlja:

B.4 Ulazni prostor stambene zgrade, B.5: Vjetrobran, B.6:

C.3 Instalacije grijanja i hlađenja, C.5 Zaštita od padavina

D.1 Zaštita privatnosti (naročito u odnosu na projektovani stan u prizemlju objekta)

Potrebno je u sklopu rješenja predvidjeti odgovarajuće snjegobrane a što propisuje i *Pravilnik*.-

S obzirom na navedeno, zainteresovana lica su dostavila dopunu broj 01-332/26-UPI-19/2 od 03.08.2026. godine, i dopunu broj 01-332/26-UPI-19/3 od 14.08.2026. godine



kojim su uvažili primjedbe Glavnog gradskog arhitekta, u odnosu na osnovne urbanističke parametre, oblikovanje i materijalizaciju.

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 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, 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 UP 551, površine 286m<sup>2</sup>, mješovite namjene su:

- Indeks izgrađenosti 3.0
- Indeks zauzetosti 0.8
- Spratnost P+2+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

Objekte postavljati u nizu duž Bulevara Crnogorskih junaka kao i na parcelama čija je širina manja od 12m. Na parcelama u zaleđu koje imaju veću širinu od 12m i veću površinu parcele objekti se mogu postavljati i kao slododnostojeći odnosno dvojni. Parkiranje za objekte u nizovima tretiraće se kroz program parkiranja na nivou Prijestonice.

Ostvareni parametri idejnog rješenja stambeno poslovnog objekta su bruto razvijena površina (BRP) 673,95m<sup>2</sup> (neto 558,97m<sup>2</sup>), spratnosti P+2+Pk, indeks zauzetosti 0,60, indeks izgrađenosti 2,36 dok je površina pod zelenilom 78,75m<sup>2</sup>, apsolutna visina sljemena 669,63m visina od kote uređenog terena 15,33m.

Ulaz u objekat je prilagođen licima sa posebnim potrebama i licima sa invaliditetom u skladu sa propisima.

U skladu sa širinom urbanističke parcele koja je manja od 12m predmetni stambeno-poslovni objekat je postavljen kao objekat u nizu sa dva susjedna objekta a u skladu sa parametrima Plana za objekte mješovite namjene u nizu nije bio u obavezi da obezbijedi potrebna parking mjesta. Korigovane su tražene izmjene.

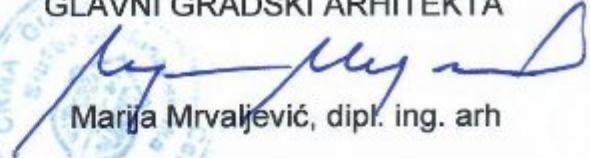
Što se tiče materijalizacije fasada je u tonu RAL9001 i RAL9010, dok je fasada u prizemlju obložena pločama tipa Travertino. Bravarija je RAL 7016 kao i krovni pokrivač od trapezastog lima. Odvodnjavanje je riješeno sa po dvije bočne olučne vertikale dok je rješenje krova uslovalo i po dvije centralne sakrivene u slojevima fasade.

Klimatizacija objekta je predviđena preko toplotne pumpe smještene u dvorištu kao centralni sistem pri čemu moguće izmjene planiranog sistema u okviru glavnog projekta moraju biti takve da se nijedan spoljni element klimatizacije ne ankeriše na fasadama objekta budući da utiče na izgled i datu saglasnost.

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti zainteresovanim licima Nataši Lagator, Mladenu Banoviću i "LORETO" d.o.o. Cetinje na Idejno rješenje stambeno-poslovnog objekta (deset stambenih jedinica i dva poslovna prostora) bruto razvijene površine (BRP) 673,95m<sup>2</sup> (neto 558,97m<sup>2</sup>), spratnosti P+2+Pk, projektovanog na katastarskim parcelama br. 2580 i 4694/9 KO Cetinje I, UP551, u zahvatu 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.

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA



Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh



Dostavljeno:

- Naslovu;
- U dosije;
- Arhivi