

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
SLUŽBA GRADONAČELNIKA
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Broj: 01 - 332/25 - UPI - 21
Cetinje, 27. 06. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Radovana Radonjića, za davanje saglasnosti na Idejno rješenje, na osnovu člana 22 i 23 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 19/25) 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 Radovanu Radonjiću na Idejno rješenje rekonstrukcije ruševine stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 83m², spratnosti Su+P, projektovanog na katastarskoj parceli 6538/1 K.O. Njeguši, u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene NP "Lovćen" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.34/14), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 26.06.2025. u 14:53:59 +02'000.

Obrazloženje

Zahtjevom broj 01-332/25-UPI-21 od 17.06.2025. godine, investitor Radovan Radonjić, obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje rekonstrukcije ruševine stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 83m², spratnosti Su+P, projektovanog na katastarskoj parceli 6538/1 K.O. Njeguši, u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene NP "Lovćen" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br.34/14), i dopunom predmetnog zahtjeva od 27.06.2025. godine izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 26.06.2025. u 14:53:59 +02'000.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio 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 Prostornog plana područja posebne namjene NP "Lovćen" utvrđeno je da pri rekonstrukciji objekata treba voditi računa da:

"Rekonstruisani objekat je u pogledu gabarita (horizontalnog i vertikalnog - spratnosti) prilagodan zatečenom stanju na terenu i sa postojećim okruženjem predstavlja jedinstvenu ambijentalnu cjelinu.

U postupku njihove obnove gradenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijep ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primijenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuca 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, simetričan 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 (racunajući 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 predmetnu katastarsku parcelu broj 6538/1 K.O. Njeguši čija je namjena predviđena za stanovanje odgovaraju snimljenom postojećem stanju u smislu horizontalnog i vertikalnog gabarita i podacima iz Lista nepokretnosti i Kopije plana parcele. Objekat je zatečene spratnosti Su+P, bruto izgrađene površine 83m².

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 kao i u skladu sa urbanističkim parametrima, u okviru Prostornog plana područja posebne namjene NP "Lovćen". Postojeći objekat je rekonstruisan u okviru zatečenog horizontalnog i vertikalnog gabarita u ukupnoj bruto razvijenoj površini od 83m² spratnosti Su+P. Svi postojeći otvori su zadržani i očuvani kao i tradicionalna očuvana kamena fasada, spoljašnja stolarija je u skladu sa smjernicama Plana. Riješeno je parkiranje."

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Radovanu Radonjiću na Idejno rješenje rekonstrukcije ruševine stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 83m², spratnosti Su+P, projektovanog na katastarskoj parceli 6538/1 K.O. Njeguši, u zahvatu Prostornog plana područja posebne namjene NP "Lovćen", 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:
- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA
Marija Mrvaljević, dipl. ing. arh.

