

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
SLUŽBA GRADONAČELNIKA  
GLAVNI GRADSKI ARHITEKTA  
Broj: 01 - 332/25 - UPI - 19  
Cetinje, 06. 06. 2025. godine

Glavni gradski arhitekta Prijestonice Cetinje, postupajući po zahtjevu investitora Milosava Bošnjaka, 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

## R J E Š E N J E


**Daje se saglasnost** investitoru Milosavu Bošnjaku na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 129,83m<sup>2</sup>, spratnosti P, projektovanog na katastarskoj parceli 2125/3 K.O. Cetinje I, na dijelu urbanističke parcele UP380 u zahvatu DUP-a "Donji kraj (Zona E)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 30.05.2025. u 12:07:01 +02'000.

## O b r a z l o ž e n j e

Zahtjevom broj 01-332/25-UPI-19 od 02.06.2025. godine, investitor Milosav Bošnjak, obratio se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na Idejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 129,83m<sup>2</sup>, spratnosti P, projektovanog na katastarskoj parceli 2125/3 K.O. Cetinje I, na dijelu urbanističke parcele UP380 u zahvatu DUP-a "Donji kraj (Zona E)" ("Sl. list CG-opštinski propisi" br.18/12), izrađenim od strane "STUDIO AC" d.o.o. Cetinje i ovjereno elektronskim potpisom na ime Jevgenije Pavlović od 30.05.2025. u 12:07:01 +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 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.

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 mogućnost, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)"*

Na osnovu urbanističko tehničkih uslova osnovni urbanistički parametri za urbanističku parcelu broj UP380 čija je namjena predviđena za stanovanje srednjih gustina glase:

- Indeks izgrađenosti 2.4
- Indeks zauzetosti 0.6
- Spratnost P+2+PK uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže
- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

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 DUP-a "Donji kraj (Zona E)". Objekat je projektovan kao slobodnostojeći na dijelu urbanističke parcele UP380 na katastarskoj parceli 2125/3 K.O. Cetinje I, čija je površina prema Listu nepokretnosti 506m<sup>2</sup>. Bruto razvijena površina projektovanog stambenog objekta je 129,83m<sup>2</sup>, pri čemu je na predmetnoj urbanističkoj parceli ostvarena izgrađenost 0.25 dok je projektovana zauzetost 0.25, objekat je spratnosti P. Objekat je od susjednih parcela propisno udaljen i ne prelazi građevinsku liniju. Riješeno je parkiranje. U skladu sa tehničkim opisom materijalizacija fasade je predviđena kao: "Fasada objekta se radi kao demit fasada u debljini termoizolacionog sloja 15cm i fasada debljine 10cm od ukrasnih maltera. Planira se bavalit bijele boje RAL 9003 na većem dijelu fasade. Pored toga planira se i CERESIT VISAGE STONE NORWEY GREY. Ograđivanje francuskih balkona je ogradom od kovanog gvožđa ili kutijastih profila u zavisnosti od želje investitora."

Na osnovu izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Milosavu Bošnjaku na ldejno rješenje stambenog objekta bruto razvijene površine (BRP) 129,83m<sup>2</sup>, spratnosti P, projektovanog na katastarskoj parceli 2125/3 K.O. Cetinje I, na dijelu urbanističke parcele UP380 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.

Dostavljeno:  
- Imenovanom  
- U dosije  
- Arhivi

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

