



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-4399/7
Подгорица, 28.08.2026. године

СРЂАН ВУКОВИЋ

ЦЕТИЊЕ
Медовина 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-4399/7
Подгорица, 28.08.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца подносиоца Срђана Вуковића, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта објекта, пројектовано од стране ДОО „Студио простор“ Подгорица, за надоградњу стамбено пословног објекта на локацији УП 6, блок 29, коју чине катастарске парцеле 3367/2, 3368/1 и 3368/3 КО Цетиње I у захвату Урбанистичког пројекта „Историјско Језгро“ Цетиње - измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 28/15), Пријестоница Цетиње, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева Вуковић Срђану, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране стране „Студио простор“ d.o.o. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 07.08.2026. године у 09:56:13 +02'00' за надоградњу стамбено пословног објекта на локацији УП 6, блок 29, коју чине катастарске парцеле 3367/2, 3368/1 и 3368/3 КО Цетиње I у захвату Урбанистичког пројекта „Историјско Језгро“ Цетиње - измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 28/15), Пријестоница Цетиње, укупне бруто развијене грађевинске површине 526,20 м² (планом задато 576,00 м²), индекс изграђености / (планом задато /), укупне бруто развијене грађевинске површине са подземном етажом која не улази у обрачун 637,10 м², површине под објектом 175,40 м² (планом задато 192,00 м²), индекс заузетости / (планом задато /), спратности По+П+1+М, (планом задато до П+1+Пк (М) уз могућност пројектовања подземне етаже) - у погледу усаглашености са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број: 05-332/26-4399/1 од 31.03.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства прослијеђен је захтјев од стране Кабинета Градоначелника Пријестонице, због изузећа, подносиоца Срђана Вуковића, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта објекта, пројектовано од стране ДОО „Студио Простор“ Подгорица, за надоградњу стамбено пословног објекта на локацији УП 6, блок 29, коју чине катастарске парцеле 3367/2, 3368/1 и 3368/3 КО Цетиње I у захвату Урбанистичког пројекта „Историјско Језгро“ Цетиње - измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 28/15), Пријестоница Цетиње.

Чланом 22 став 1 тачке 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 05-332/23-1 издате од стране Секретаријата за уређење простора и заштиту животне средине Пријестонице Цетиње, дана 15.03.2023.године; Рјешење о конзерваторским условима за израду техничке документације за реконструкцију објекта бр.1 на кат.парцелама бр. 3367/2, 3368/1 и 3368/3 КО Цетиње I, УП6, блок 29, у захвату ДУП- УП-а Историјско језгро Цетиња бр.03-49/2020-37 и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Смјерницама из планског документа Урбанистичког пројекта „Историјско Језгро“ Цетиње - измјене и допуне“ („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 28/15), Пријестоница Цетиње, планирана намјена унутар предметне локације је становање средњих густина (СС).

На површинама за становање предвиђена је санација, реконструкција и изградња објекта за стално и повремено становање.

У оквиру планом предвиђене намјене, објекти су организовани као слободностојећи објекти или објекти у уличном низу. Дио стамбених капацитета предвиђен је у постојећим или планираним анексима у дворишним дјеловима урбанистичких парцела.

Паркирање возила становника предвиђено је на урбанистичкој парцели, у гаражи у објекту или на паркингу, а уколико до урбанистичке парцеле није обезбијеђен јавни колски саобраћај, паркирање возила је предвиђено на оближњој јавној паркинг површини.

IV Објекти код којих се врше адаптације простора (приземља, мансарде) или врши доградња

У случају када је постојећи објект у добром стању и када корисник одлучи да повећа затечене капацитете, објект се може адаптирати или доградити, формирати јединствени

објекат у свему према дефинисаним урбанистичким параметрима и условима за објекте традиционалне архитектуре.

Ови услови представљају прилагођавање новој намени, функцији и/или стандардима дијелатности, без битне промјене изгледа. Извођење ових радова се сматра грађењем. Планом се утврђују сљедећи услови за адаптацију и доградњу:

- При адаптацији обавезно заштитити, очувати и презентовати оригинално, традиционално рјешење (основни габарит и масивну конструкцију као и материјале коришћене у финалној обради);
- Материјали које треба користити при адаптацији су традиционални: камен, дрво, а само изузетно у циљу повећања стабилности и укрућења, гитер блок и бетонске или челичне елементе конструкције, који у зависности од цјеловитости рјешења могу остати видни - сагледиви или не;
- Адаптација постојећих етажа тавана у поткровља за становање могућа је искључиво у оквиру просторних услова основног рјешења крова, а изузетно, са максималним надзитком који износи 120цм (мјерено од доње коте натпрозорника отвора посљедње етаже до кровног вијенца „котала“);
- Кровне двоводне баце са једним двокрилним правоугаоним прозором;
- Формирање нових отвора на фасадама, а који не угрожавају стечена права сусједа, могуће је по узору на традиционална рјешења (правоугаони, двокрилни, у каменом оквиру);
- Доградњу објекта вршити према датим планским оприједелењима, с тим да ти објекти морају бити усаглашени са амбијентом;
- Дограђени дио објекта мора чинити јединствени склоп са изворним објектом.

Стамбено-пословни Објекат 1, налази се на урбанистичкој парцели УП 6, Блок 29, кат. парцеле број 3367/2, 3368/1 и 3368/3, КО Цетиње I, у захвату ДУП-УП-а "Историјско језгро Цетиње" - Измјене и допуне.

Постојећа спратност објекта је П+Пк (Приземље+Поткровље) са подрумском укопаном етажом испод дијела основе приземља.

Планирана спратност је П+1+Пк (М), што подразумијева надоградњу спрата и поткровља или мансарде. Подрумска, постојеће укопана етажа није планом забрањена за проширивање нити је третирана јер иста не улази у бруто изграђену површину објекта.

Терен локације је раван.

Постојећи објекат је изграђен у периоду између два Свјетска рата XX вијека и данас представља тип породичних самосталних богатијих грађанских куће - вила овог периода. Налази се у границама културног добра културно-историјске цјелине "Историјско језгро Цетиње", те стога све интервенције на њему подлијежу одредбама Закона о заштити културних добара.

Постојећи објекат се налази у урбанистичком блоку 29, уз улицу Новице Церовића. Јужним дијелом кућа је наслоњена на сусједну спратну мању стамбену зграду, насталу у истом међуратном периоду, са високим двоводним кровом изломљене форме у облику мансардних кровова.

Предметна кућа није изграђена у духу традиционалних цетињских кућа, већ у духу грађанских мало богатијих породичних стамбених вила међуратног периода XX вијека. Декоративне плитке апликације у малтеру стубова и каменог слога на предњој улазној фасади осликавају период у коме је кућа настала.

Постојећи објекат има двоводни, са задње стране, веома ломљени и разиградни кров, тренутно покривен лимом.

Кућа има мање степениште за поткровље, смјештено негдје на средини основе приземља уз сусједни објект. Степениште има два крака од којих је први приземни урађен од бетона а други поткровни од дрвене конструкције.

Поткровље има неколико просторија са кровним прозорима и двоводним кровним бацама (виђеницама) орјентисаним на дворишну западну страну.

Уз степениште је мањи квадратни атријум који служи као свјетларник и вентилација унутрашњем степеништу. Свјетларник је у неком каснијем периоду наткривен, што се задржало до данас.

Кућа је зидана од опеке, малтерисаних унутрашњих и фасадних зидова, са дрвеном међуспратном конструкцијом и дрвеном кровном конструкцијом. Сви прозори на објекту су дрвени са двоструким крилима остаклени једноструким стаклом: једнокрилни, двокрилни и трокрилни.

Кућа има двориште са све три стране, ограђено зиданим зидовима, осим са предње улазне стране гдје је декоративна метална ограда са озиданим каменом, ниским парапетом и каменом стубовима на крајевима и пјешачком капијом. Са задње западне стране је двориште са колском капијом. Са задње западне стране објекта, у дворишту, се налазе мање зидане помоћне просторије, оставе, лошег стања и предвиђене планом за рушење.

Идејним рјешењем предвиђена је надоградња постојећег објекта у постојећем хоризонталном габариту, сходно задатим урбанистичким параметрима и конзерваторским условима. Надоградња постојеће приземне етаже планирана је са надоградњом спратне етаже и поткровне етаже испод мансардног крова.

Планираном надоградњом пројектована је просторна организација са пет (5) стамбених јединица, како је дато УТУ, а испројектована у просторној шеми: два стана у приземљу, два стана на првом спрату и један стан у поткровљу.

Унутрашње двокрако степениште је планирано уз постојећи свјетларник, коме се открива (демонтира) тренутни кров, а за сврху природног освјетљења и вентилације степеништа и ходника у стану на спрату и поткровљу. Исто степениште је планирано да води до подрумске етаже. Подрумска етажа је планирана на начин да се постојеће оставе задрже и да се догради испод дијела приземља један дио такође за оставе станова, како би сваки стан имао своју засебну оставу.

Заједнички главни улаз у објект за четири стана је задржан на постојећој позицији са сјеверне стране, док је улаз за приземни стан, орјентисан према западној страни, засебан и такође на постојећој позицији.

Првобитни улазни атријумски улаз у западни дио куће је у неком каснијем периоду затворен и чинио је улазни предпросторни затворени ходник, у функцији вјетробранског ходника. Простор је на фасади затворен стакленим квадратним елементом са танком металном конструкцијом и једноструким стаклом, што се протеже цијелом спратном висином до кровног вијенца. Овај, сада затворени улазни атријум, је пројектним рјешењем предвиђен да се открије и да има првобитну улазну улогу, сада у засебан приземни стан.

Кров је планиран од армирано-бетонске плоче са кровним двоводним виђеницама (бацама), све покривено равним алуминијским поцинчаним и пластифицираним лимом дебљине $d=0,50$ мм у боји РАЛ 9006.

На спојевима кровног лима предвиђена је уградња носача сњегобрана, по систему зашарафљене "штипаљке" са два лима и челичном шипком, која се провлачи кроз његов горњи дио. Прозори су планирани од дрвета "Сибирски Ариш" I класе, офарбани у бијелу боју, остакљени двоструким термопан флот стаклом $6+16+4$ мм, са квалитетним оковима и бравима. Дизајн прозора је у складу са постојећим дизајном на предњој фасади. Прозори на постојећој предњој фасади су планирани да се израде у истом постојећем дизајну само са наведеним термопан стаклом и без дуплог унутрашњег крила. Улазна фасадна врата су

планирана од дрвета "Сибирски Ариш" I класе, офарбана у бијелу боју. Унутрашња врата су планирана бити дуплошперована са издијелњеним пољима и профилацијама, офарбана у бијело.

Дворишни простор је планом предвиђен да се уреди на начин да се са западне стране изведе клизна метална ограда на електромоторни погон и даљинско управљање за колски улаз, пјешачки улаз се задржава на постојећој позицији са источне стране и ту се задржава метална зелена ограда са каменим паралетом, стубовима и капијом. Око објекта су планирани бетонски тротоари са нагибом према огради дворишта. У дворишту са западне стране су планирана три паркинг мјеста, за три стана, а остала два паркинг мјеста се обезбјеђују на два јавна паркинга непосредно уз улицу и са предње стране објекта. Остале дворишне површине су планиране за озелењавање.

Објект је пројектован са армирано-бетонским конструктивним системом дијелом уз, а дијелом убачен у постојеће дебеле камене зидове, у дубини од 25,0 цм. Зидови приземља се задржавају у својој спратној висини и у њима се са унутрашње стране ушлицавају и убацују армирано бетонски елементи: темељне траке – темељни јастуци, вертикални и хоризонтални серклажи, лежећа и међуспратне плоче (подрумска и спратна). Спратни дио објекта планиран је тако да се постојећи зидови задрже до висине око 1,0 м, уз смањење њихове дебљине ради уградње армирано-бетонских конструктивних елемената и бољег искоришћења унутрашњег простора, при чему да би дебљина конструктивних зидова и серклажа била 25,0 до 40,0 цм. Степениште у објекту је армирано-бетонско са доњом плочом дебљине $d=12,0$ цм, обложено керамичким плочицама.

Преградни зидови су зидани опекарским гитер блоком дебљине 25,0 цм, 20,0 цм и 10,0 цм, упродужном малтеру. Унутрашње зидне и плафонске површине су предвиђене да се малтеришу машинским кречним малтером, глетују и окрече у бијело.

Подови у дневном боравку, радној просторији и спаваћим собама су предвиђени од таркета $d=18,00$ мм. Подови у ходницима, санитарним просторијама и кухињи су обложени керамичким плочицама. Сви подови се постављају на цементној кошуљици. У купатилу и тоалетима и кухињи зидови се облажу зидним керамичким плочицама. Фасаде објекта су малтерисане термоизолационим машинским малтером, фасадни прозори и врата се раде од дрвета Сибирски Ариш I класе, офарбана у бијело, у дизајну постојећих и традиционалних цетињских кућа.

Мансардна коса бетонска кровна равна са кровним двоводним виђеницама (кровним бацама) има предвиђене хидро и термо изолације, поков од ОСБ плоча $d=18,0$ мм и покривач од равног лима, цинкованог и пластифицираног $d=0,50$ мм, у сивом тону РАЛ 9006.

Унутрашња столарија је од дуплошперованих врата обрађена у завршној бијелој боји, са квалитетним оковима, бравом и шарком, дизајнирана са издијелњеним пољима и профилацијама.

Дворишни простор чини простор око објекта и обухвата га са све три стране. Такав дворишни простор планиран је да се уређује на начин: да се са западне стране направи клизна метална ограда на електромоторни погон и даљинско управљање за колски улаз, пјешачки улаз се задржава на постојећој позицији са источне стране и ту се задржава метална зелена ограда са каменим паралетом, стубовима и капијом. Око објекта су планирани бетонски тротоари са нагибом према огради дворишта. У дворишту са западне стране су планирана три паркинг мјеста, за три стана а остала два паркинг мјеста се обезбјеђују на два јавна паркинга непосредно уз улицу и са предње стране објекта. Остале дворишне површине су планиране за озелењавање.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу Вуковић Срђану, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране стране „Студио простор“ d.o.o. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 07.08.2026. године у 09:56:13 +02'00' за надоградњу стамбено пословног објекта на локацији УП 6, блок 29, коју чине катастарске парцеле 3367/2, 3368/1 и 3368/3 КО Цетиње I у захвату Урбанистичког пројекта „Историјско Језгро“ Цетиње - измјене и допуне“ (“Службени лист Црне Горе”- општински прописи број 28/15), Пријестоница Цетиње, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

