



Broj: UP/I-03-041/26-245/3

Cetinje, 10. 08. 2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Prijestonica Cetinje, br. 05-332/26-496 od 30.06.2026. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/26-245/1 od 01.07.2026. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta, na kat. parceli broj 3444/2, KO Cetinje I, UP 15, blok 9 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro” Cetinje, na osnovu čl.102 stav 2 i čl.101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list Crne Gore” br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), Pravilnika o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru („Sl.list Crne Gore” br. 61/18), a u vezi sa članom 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore” br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za izradu konzervatorskog projekta za rekonstrukciju objekta, na katastarskoj parceli broj 3444/2 KO Cetinje I, Prijestonica Cetinje

I

1. Sprovesti sva potrebna istraživanja i detaljno analizirati dokumentaciju o kulturnom dobru i predmetnom objektu (arhivska građa, foto-dokumentacija, projektna dokumentacija, literatura, terenska istraživanja...). Analizirati arhivsku građu u cilju dobijanja relevantnih podataka koji prikazuju razvoj ovog uličnog niza, bloka i predmetnog objekta, te na osnovu rezultata istraživanja i dobijenih relevantnih podataka pristupiti sanacionim mjerama u cilju očuvanja i unaprijeđenja objekta;
2. Snimiti sva oštećenja objekata, evidentirati ih i grafički prikazati. Planirane intervencije je neophodno detaljno obrazložiti u tekstualnom dijelu projekta i predstaviti grafičkim prilogima uz fotodokumentaciju. Posebnu pažnju posvetiti preciznom definisanju postojećeg stanja na lokaciji, utvrđivanju prvobitnih gabariti objekta i hronološki prikazati naknadne dogradnje;
3. Izvorni gabariti objekta, odnosno osnova objekta i njena geometrijska forma ne smiju se mijenjati, pa je kroz projekat neophodno zadržati, konstruktivno osigurati i ispratiti svaki ugao i pravac postojećih fasadnih zidova bez uvođenja naknadnih prepusta ili izmjena građevinske linije na uličnoj i bočnoj strani;
4. Dimenzije, proporcije, pozicije i ukupan broj otvora na uličnoj fasadi moraju se u potpunosti zadržati prema naslijeđenom stanju, a sve shodno rezultatima istraživanja arhivske dokumentacije;
5. Posebnu pažnju posvetiti jugozapadnoj/uličnoj fasadi i jugoistočnoj/bočnoj fasadi, njihovoj adekvatnoj sanaciji i finalnoj obradi, pri čemu se sve planirane intervencije moraju detaljno tekstualno i grafički prikazati;

6. Predvidjeti uklanjanje svih neadekvatnih i naknadno izgrađenih struktura unutar predmetne lokacije (privremene limene ostave, ograđene prostore odnosno bokseve za pse, metalnu nadstrešnicu iznad ulaznih vrata, PVC stolariju i druge strukture koje direktno degradiraju istorijske vrijednosti ove cjeline);
7. U završnoj obradi fasadnih površina koristiti isključivo prirodne materijale i tradicionalne tehnike obrade u neutralnim tonovima, pri čemu odabir cjelokupne materijalizacije i kolorita treba u potpunosti podrediti autentičnom i tradicionalnom stilu gradnje uz obavezno korišćenje ujednačenih, mat i zagasitih nijansi;
8. Neophodno je zadržati postojeću visinsku kotu i oblik krovnog vijenca ulične fasade, njegovu rekonstrukciju i restauraciju podrediti rezultatima istraživanja na samom objektu, te posebnu pažnju posvetiti istraživanjima u cilju adekvatnog odabira krovne konstrukcije i krovnog pokrivača;
9. Nagib, formu krovnih ravni i vrstu krovnog pokrivača definisati na osnovu rezultata istraživanja, na način koji obezbjeđuje potpunu vizuelnu usklađenost sa tradicionalnim ambijentom;
10. Ukoliko se kao rješenje predvidi dvovodni krov, karakterističan za cetinjsku arhitekturu, krovna konstrukcija treba da prati postojeći krovni vijenac, isključiti mogućnost izrade nadzitka. Shodno važećim urbanističkim parametrima, data je mogućnost izrade mansardog krova, ukoliko se pribjegne ovom rješenju, posebnu pažnju treba posvetiti da početak krovnog nagiba mansarde mora direktno da prati zatečenu visinu uličnog vijenca kao i geomeriju osnove objekta. Nagibi i oblik krova moraju biti usklađeni sa primjerima tradicionalne arhitekture u neposrednom okruženju, u prvom redu sa nepokretnim kulturnim dobrom zgradom Arhiva Crne Gore;
11. U sklopu krovnih ravni potkrovlja ili mansardnog krova predvidjeti tradicionalne krovne kućice tipične za ovo podneblje, pri čemu arhitektonsko rješenje i poziciju krovnih kućica treba projektovati tako da prate ritam i vertikalne ose otvora na nižim etažama objekta;
12. Krovni pokrivač predvidjeti po uzoru na tipične primjere očuvanih objekata u Istorijskom jezgru, a sve u skladu sa rezultatima istraživačkog postupka;
13. Spoljnu stolariju izvesti od visokokvalitetne drvene građe, pri čemu se njen izgled, podjela, profilacija i dimenzije moraju definisati na osnovu istraživanja tradicionalne cetinjske arhitekture, uz obavezu da se kroz projekat obezbijede detaljne stolarske šeme sa svim autentičnim specifičnostima, okovima i metalnim elementima kao što su šarke, ručice, tradicionalni maškulići u kamenim okoprozornicima i gvozdene kuke za fiksiranje kapaka, dok ulazna drvena vrata treba projektovati sa karakteristikama spoljnih vrata prilagođenih atmosferskim uticajima;
14. Ukoliko se projektom planira postavljanje sistema klimatizacije, spoljašnje jedinice klima uređaja i prateće instalacije locirati isključivo na fasadi sa dvorišne strane, te ih pozicionirati na način da budu skrivene, čime se u potpunosti isključuje mogućnost postavljanja spoljnih klima uređaja na vizuelno izloženoj prednjoj i bočnoj fasadi objekta;
15. Sve instalacije, uključujući elektro, vodovodne i termotehničke, izvesti na način da budu u potpunosti skrivene kako ne bi narušavale vrijednosti istorijske cjeline, a sve u skladu sa standardima i propisima struke;

16. Kod planiranja osvjetljenja objekta voditi računa da se rasvjetna tijela svojim dimenzijama, materijalizacijom i tipologijom uklope u tradicionalan karakter ovog prostora, na način koji neće umanjiti zatečene kulturno-istorijske vrijednosti niti narušiti vizuelni integritet istorijske cjeline;
17. Odvod atmosferskih voda i izradu sistema horizontalnih i vertikalnih oluka predvidjeti shodno rezultatima istraživanja i tipičnom načinu rješavanja u istorijskom jezgru, uz upotrebu tradicionalnih materijala, sa karakterističnim dimenzijama poprečnog presjeka i vizuelno neutralnim vertikalnim odvodima;
18. Projektom je neophodno predvidjeti izradu svih neophodnih arhitektonskih detalja u odgovarajućoj razmjeri, kao i detaljan plan njihove rekonstrukcije, sanacije ili restauracije, što posebno uključuje spojeve krova i vijenca, ugradnju stolarije i plan sanacije južnog ugla objekta;
19. Kroz tehničku dokumentaciju predvidjeti adekvatno parterno uređenje neposredne okoline koje obuhvata obradu pješačkog trotoara ispred objekta i eventualno popločanje u dvorišnom dijelu, nakon uklanjanja nelegalnih struktura.

II

- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada, ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.
- Sadržaj Konzervatorskog projekta potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru.
- Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Prijestonica Cetinje, br. 05-332/26-496 od 30.06.2026. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/26-245/1 od 01.07.2026. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta, na kat. parceli broj 3444/2, KO Cetinje I, UP 15, blok 9 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro” Cetinje, a nakon terenskog obilaska i uvida u dokumentaciju Uprave, konstatuje se sljedeće:

Uvidom u dostavljeni zahtjev i **Nacrt urbanističko - tehničkih uslova** konstatuje se da predmetni zahvat obuhvata katastarsku parcelu broj 3444/2, KO Cetinje I, UP 15, blok 9 u zahvatu izmjena i dopuna DUP-UP-a “Istorijsko jezgro” Cetinje (“Službeni list CG”, br. 19/25 i 28/25). Na predmetnoj lokaciji predviđena je namjena površina za stanovanje malih gustina, u okviru urbanističke parcele površine 205.84 m². Planirani urbanistički parametri definišu površinu pod objektom od 102m², i max BRGP 306m², dok je dozvoljena spratnost objekta P+1+M.

Uvidom u dokumentaciju Uprave utvrđeno je da se predmetni objekat nalazi u granicama kulturnog dobra *Istorijskog jezgra Cetinja*, te kao takav podliježe odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Uvidom u **Studiju zaštite kulturnih dobara Istorijskog jezgra Cetinja**, konstatovano je da predmetna katastarska parcela pripada Bloku 9. Ovaj blok je trapezastog oblika, a uokviruju ga Njegoševa ulica, Dečanska ulica, Ulica Novice Cerovića i Zmajeva ulica. Unutar ove prostorne cjeline nalazi se više struktura objekata: od porodičnih kuća i objekata mješovite i javne namjene, do višeporodičnih zgrada za kolektivno stanovanje.

U morfološkom smislu, unutar bloka se izdvajaju četiri karakteristična ulična niza. Prvi i primarni niz obuhvata prostor uz Njegoševu ulicu i definisan je tradicionalnim cetinjskim kućama. Ovaj niz se na sjevernoj strani završava i dalje se nadovezuje na Dečansku ulicu, sa poslijeratnom dvospratnom stambenom zgradom kolektivnog stanovanja i poslovanjem u prizemlju. Na suprotnom kraju niza u Njegoševoj ulici, na raskrsnici sa Zmajevom ulicom, nalazi se dvoetažni objekat sa mansardnim krovom izgrađen tokom 1980-ih godina. U produžetku Zmajeve ulice niz nastavljaju spratne kuće - jedna sa dvovodnim, a druga sa mansardnim krovom, nakon čega se niz uvlači i nastavlja nizom manjih stambenih objekata. Ovaj ulični potez se završava ugaonim objektom *Zgrade Arhiva Crne Gore*, koji ima status nepokretnog kulturnog dobra. Zgradu Arhiva karakteriše izdignuto prizemlje, sprat i mansardni krov pokriven eternit pločama. Ugaoni dio fasade i krova Arhiva je zaobljen, sa pravilnim nizom i ritmom pravougaonih fasadnih i krovnih prozora, dok je visoki sokl fasade obrađen u gruboj cementnoj strukturi sa podjelom na kvadratna polja.

S obzirom na to da se na zgradu Arhiva ne naslanja ni jedan objekat (budući da je nekadašnji prvi susjedni objekat u međuvremenu srušen), kontinuitet niza duž Ulice Novice Cerovića započinje upravo predmetnim objektom, spratnosti P+1, sa jednovodnim krovom izuzetno blagog nagiba koji vizuelno teži ravnom krovu. Drugi, srednji objekat u nizu je spratna zgrada sa poslovnim prostorom u prizemlju, stambenom etažom na spratu i naknadno dograđenim potkrovljem. Na njega se nadovezuje ugaoni objekat kolektivnog stanovanja sa poslovanjem u prizemlju, čiji se veći dio prostire uz Dečansku ulicu. Ovu ugaonu zgradu karakteriše spratnost od dvije etaže i mansarde iz Dečanske ulice, odnosno jedne etaže i mansarde posmatrano iz Ulice Novice Cerovića.

Unutrašnji prostor Bloka 9 organizovan je kao zajedničko dvorište. Prilaz ovom unutrašnjem dvorištu obezbijeđen je upravo iz Ulice Novice Cerovića, i to kroz prolaz koji je pozicioniran neposredno uz bočnu fasadu predmetnog objekta.

Predmetni objekat, zajedno sa svojim susjednim objektom, predstavlja jedan od začetaka urbane matrice ovog dijela grada. Dok se urbanistički razvoj istorijskog jezgra Cetinja primarno oslanjao na koncept nekadašnje Katunske (danas Njegoševe) ulice, ovaj specifični ulični niz se pod uticajem prostornih prilika razvijao drugačije. Njegov kasniji oblik i širenje direktno je pratilo izgradnju i profilisanje saobraćajne zone oko podvožnjaka. Zbog toga ovaj niz nije kopirao arhitektonski model Njegoševe ulice, već je formirao sopstveni građevinski ritam i karakterističan ulični front. Kao jedno od prvih objekata koji su definisali izgled ove saobraćajne ose, ovaj objekat ima poseban kulturni, istorijski, arhitektonski i ambijentalni značaj za očuvanje kulturno- istorijskih vrijednosti Istorijskog jezgra Cetinja.

Terenskim obilaskom, dana 23.07.2026. godine, konstatovano je da se predmetni objekat nalazi u stanju koje karakterišu autentični arhitektonski elementi sa jedne strane, ali i vidni tragovi neadekvatnih kasnijih intervencija i degradacije sa druge strane.

Objekat se sastoji od dvije etaže, prizemlja i sprata, i pozicioniran je kao ugaoni objekat u uličnom nizu. Ulična fasada je u cjelosti malterisana, sa završnom obradom u svijetlo rožoj nijansi, pri čemu su na malteru vidljiva znatna oštećenja, zaprljanja i jasan uticaj vlage koja je najizraženija u donjoj zoni prizemlja, uz sam trotoar. Na samoj ugaonoj ivici objekta, prema prolazu za dvorište, uočavaju se ugaoni čoškovnici, karakteristični za tradicionalne cetinjske kuće, koje karakteriše grublja završna obrada. Na ovoj poziciji vidljiva je i prefarbana metalna zatega, koja implicira konstruktivnu ulogu u povezivanju i stabilizaciji samog ugla zgrade.

Na uličnom zidu prizemlja montiran je spoljašnji metalni ormar za struju sa pratećim kablovima, što vizuelno narušava izgled ove fasade. Kada je riječ o otvorima, na objektu nije zadržana autentična stolarija, već je u potpunosti zamijenjena PVC materijalima. Na spratnoj etaži postoji pravilan ritam od tri prozora na kojima je ugrađena PVC stolarija u braon boji. Na prizemnoj etaži taj ritam čine dva prozora i ulazna vrata, s tim što je na prozorima u prizemlju ugrađena bijela PVC stolarija. Ulazna vrata su drvena, ali su po svojim karakteristikama predviđena kao unutrašnja ulazna vrata za stambene zgrade, zbog čega su pod direktnim uticajem vlage i sunca pretrpjela znatna oštećenja i nalaze se u lošem stanju. Neposredno iznad vrata naknadno je montirana neadekvatna metalna nadstrešnica sa pokrivačem od lima. U samom vrhu, objekat se završava jednostavnim krovnim vijencem koji je u lošem stanju. Iznad vijenca se nalazi krovna konstrukcija blagog nagiba koja sa pješачke pozicije djeluje ravno, zbog čega se iz te pozicije ne može uočiti vrsta pokrivača. Iako sa bočne fasade vidljiva limena opšivka može sugerisati jednovodni krov, uvidom u ortofoto snimke konstatuje se da je gornja površina izvedena kao armirano-betonska ploča sa padom i limenim opšavima na ivicama.

Pregledom bočne i dvorišne fasade konstatovana je prostorna i arhitektonska devastacija, zbog čega u trenutnom stanju nije moguće precizno utvrditi izvorne krajnje gabarite predmetnog objekta. Bočna fasada, koja je vidljiva sa prilaza unutrašnjem dvorištu, podijeljena je na dvije različite zone. Donja zona prizemlja je u izuzetno lošem stanju, sa ogoljenim kamenim strukturama, dotrajalim i ispranim malternim slojevima kroz koje se nazire podloga, a površina je dodatno degradirana vlagom i ispisanim grafitima. Gornja zona spratne etaže izvedena je u sivoj, gruboj malter strukturi, bez završne obrade, u širem gabaritu izbačena van ravni prizemlja u vidu prepusta. Na ovoj fasadi vidljiv je samo jedan mali pravougaoni prozor na spratu, dok su na samom kraju zida montirane spoljne jedinice klima uređaja i prateće instalacije koje dodatno narušavaju izgled objekta. U gornjoj zoni se takođe uočavaju masivni, visoki dimnjaci koji se izdižu znatno iznad krovni ravni. Nadovezujući se na bočni zid, u prizemnoj dvorišnoj zoni podignute su neadekvatne, privremene strukture zatvorene profilisanim limom i mrežama koje služe kao ostave i ograđeni prostori za pse. Na spratnoj etaži dvorišnog dijela uočava se ograđena terasa, koja je polunatkrivena i dijelom zatvorena- dograđena radi formiranja unutrašnjih prostorija, što u potpunosti remeti primarni volumen objekta, dok su krovni nagibi u tom dijelu neusklađeni i izvedeni od različitih materijala.

Imajući u vidu utvrđeno, a u cilju očuvanja i unaprijeđenja kulturno-istorijskih vrijednosti kulturnog dobra *Istorijsko jezgro Cetinja*, u procesu izrade projektne dokumentacije, potrebno je poštovati navedene konzervatorske uslove.

Članom 102 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25) je definisano da za izradu konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru za koje je neophodna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata, Uprava, na zahtjev organa nadležnog za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, izdaje konzervatorske uslove.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara), potrebno je dostaviti, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisano je, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

DIREKTORICA
Petra Zdravković
dr Petra Zdravković



Dostaviti:

- Prijestonica Cetinje – Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine;
- u spise.