



Parcela učita da je pravilno oblikovana  
urbanističke parcele s dužinom preseka  
širina fronte urbanističke parcele  
minimalnog tлом.



*Crna Gora*  
*Prijestonica Cetinje*  
*Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 29. 10. 2015. god.  
Broj: 05 - 351/15 - 4

INVESTITOR: MARKOVIĆ IVANA

OBJEKTAT: Izgradnja stambenog objekta

LOKACIJA: Kat. parcela br. 818, K.O.Rvaši

PLAN: Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje  
(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 818, površine 4395m<sup>2</sup>, list nepokretnosti br. 248 - prepis, K.O. Rvaši, se nalazi su u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“ - o.p. broj 12/14), uz nekategorisani put.

Planom namjene površina PUP-a Prijestonice Cetinje navedena kat. parcela pripada prostoru poljoprivrednih površina, na kojima je moguća izgradnja objekata sa ciljem da se kroz kontrolisanu gradnju zaštiti vrijedno poljoprivredno zemljište i stimuliše poljoprivredna proizvodnja.

- Udaljenje objekta od puta:

Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke Jame i sl. iznosi pored lokalnih puteva 20 metara, a pored nekategorisanih 10 metara računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Podaci su definisani Zakonom o putevima („Sl.list RCG“, br. 42/04) i Odlukom o opštinskim i nekategorisanim putevima, („Sl.list RCG-o.p.“, br. 14/09).

- Pravila za formiranje urbanističke parcele:

- Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m.
- Urbanistička parca se formira od katastarske parcele, od više katastraskih paraca ili od djelova katastarskih paraca, minimalne površine 1500m<sup>2</sup>.



- Parcela treba da je pravilnog oblika, kojim omogućava smještaj objekta. Odnos strana urbanističke parcele – dužina prema širini ne smije biti veći od 1:3.
- Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je minimalno 15m.
- Urbanistički parametri:
  - Maksimalna BRGP objekta je 350m<sup>2</sup>;
  - Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P + 1 ili P + Pk);
  - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta objekta od bočne i zadnje granice parcele iznosi 5m;
  - Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže.
- Pravila za izgradnju objekata:
  - Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parcelli ili dvojni objekti.
  - Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.
  - Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1,0m.
  - Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren.
  - Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje.
  - Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m.
  - Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0m, od kote konačno uredenog i nivelišanog terena oko objekta.
  - Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelišanog terena oko objekta do sljemena.
  - Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati prostor za stanovanje ali samo u funkciji poslednje etaže - galerija, a nikako kao nezavisna stambena površina.
- Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju
  - Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalica i dr.).
  - Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (pravougaone osnove, širine traktova od 6-7,5x7-9m, maksimalne dužine do 9m, a izuzetno ako je niz do 15m).
  - Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svjetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
  - Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijedje četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.

- Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima, punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene.
- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi.
- Balkone formirati isključivo u ravni fasade a ne kao ispuste sa fasade; dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj fasade).
- Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

- Parkiranje

- Potreban broj parking mesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1PM na 1 stan.

- Ogradivanje i ozelenjavanje

- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ograju ili eventualno ograđuju živom ogradom.
- Izuzetno parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,50m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine max 1.60m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

- U slučajevima izgradnje objekta primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretnе mikroseizmičke i inženjersko - geološke uslove. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonstrukciji područja Crne Gore“.
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- Prije buduće izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine. Sve instalacije (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati i priključiti prema važećim tehničkim propisima i standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije - faze elektroinstalacija poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG. Odobrenje za priključenje objekta na elektroenergetski sistem, od strane Elektrodistribucije Cetinje, izdaje nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.
- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uredenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri o bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ br. 23/14).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora  
 Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116  
 e-mail: sekretariat.pup@cetinje.me  
 www.cetinje.me

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.10.2015.god.  
Broj: 05-351/15-4

Izgradnja stambenog objekta, na kat.  
parceli br. 818, K.O. Rvaši, zahvat  
Prostorno urbanistickog plana  
Prijestonice Cetinje.

Investitor: marković Ivana  
RAZ:1:200

Obradio:  
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

