



**Crna Gora**  
**Prijestonica Cetinje**

***Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine***

Cetinje, 12.07.2014. god.  
Broj: 05-351/14-368

INVESTITOR: **LOPIČIĆ PETAR**  
OBJEKAT: Izgradnja porodičnog stambenog objekta,  
LOKACIJA: Kat. parcela broj 411, K.O. Drušići, **Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 12/14),**  
MJESTO GRADNJE: Drušići, Prijestonica Cetinje.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

- Kat. parcela br. 411, K.O. Drušići, ukupne površine 515m<sup>2</sup>, list nepokretnosti broj 41, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje. Kat. parcela pripada zahvatu plana za koji je planirana namjena površina kao *Naselja i druge izgrađene površine*.  
U okviru postojeće ruralne cjeline, u cilju proglašavanja već izgrađenih područja naselja, moguća je izgradnja stambenih objekata.

**PRAVILA ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE:**

- Potrebno je formirati urbanističku parcelu, min površine 500m<sup>2</sup>, koja ima kolski pristup sa javnog puta min širine 4,5m i čija širina fronta prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je min 15m. Parcela treba da je pravilnog oblika, koji omogućava smještaj objekta, čiji odnos strana, dužina prema širini, ne smije biti veći od 1:3.
- Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., iznosi: pored lokalnih puteva 10 metara, a pored nekategorisanih 5 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa (prema Zakonu o putevima i Odluci o opštinskim i nekategorisanim putevima).

**URBANISTIČKI PARAMETRI**

- Na urbanističkoj parceli (min 500m<sup>2</sup>) projektovati stambeni objekat max BRGP 200m<sup>2</sup> i max spratnosti P+1 ili P+Pk, uz mogućnost izgradnje podrumске etaže, odnosno sutereza, ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom.



- Najmanje rastojanje slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice urbanističke parcele je 5,0m.
- Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.
- Na kat. parceli br. 411, K.O. Drušići, po listu nedpokretnosti br. 41 nalaze se dva stambena objekta, spratnosti P i ukupne površine u osnovi 116m<sup>2</sup>. Shodno smjernicama Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, na navedenoj kat. parceli uz predhodnu saglasnost svih vlasnika kat. parcele, poštujući navedene urbanističke parametre, moguća je:
  - dogranja ili nadogradnja postojećih objekata za jednu etažu, a da max bruto razvijena građevinska površina oba objekta ne prelazi 200m<sup>2</sup>, ili
  - izgradnja novog objekta spratnosti P ili P+1, čija max bruto razvijena građevinska površina objekta je 84m<sup>2</sup>, koja zajedno sa površinom izgrađenih objekata od 116m<sup>2</sup> čini max bruto razvijenu građevinsku površinu od 200m<sup>2</sup>.

#### PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

- Objekt može biti slobodnostojeći ili dvojni, sa mogućom faznom realizacijom 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 nivelisanog terena oko objekta.
- Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelisanog 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, kanalice i dr.).
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (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 bojevu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rjeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice.
- 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 1,5m x 1,5-2,5m (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, OGRADIVANJE I OZELENJAVANJE

- Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti 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 mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1PM na 1 stan.
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ograđuju 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.

### OSTALI USLOVI

- Na planskom području nije dozvoljena izgradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla da značajnije naruši stanje životne sredine. Planska koncepcija zasniva se na zaštiti i unapređenju kvaliteta životne sredine u planskom području primenom mera i pravila korišćenja prostora. Korišćenje prostora, izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine.
- Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“. Pored toga na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko – geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekat.
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- Sve instalacije (elektroinstalacije, PTT instalacije, 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 se nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.
- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).

Obradila:

Arh. Elena Lipovina, dipl.ing.

*E. Lipovina*



**SEKRETAR**  
Tatjana Stanković, dipl.ing.građ.

*T. Stanković*



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za planiranje i uređenje  
prostora i zaštitu životne sredine  
Broj: 05-351/14 - 368  
Cetinje, 12.07.2014. god.

Investitor: Lopičić Petar  
RAZ 1:500

Obradila:  
Arh. Elena Lipovina, dipl. ing.

*E. Lipovina*

Izgradnja porodičnog stambenog objekta,  
na kat. parceli broj 411, K.O.Drušići,  
max. spratnosti P+1,  
Prostorno urbanistički Plan Prijestonice Cetinje.

SEKRETAR

*Ljiljana Stankovic, dipl.ing.građ.*

