



*Crna Gora*

*Prijestonica Cetinje*

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

Cetinje, 10. jun 2014. godine  
Broj: 05-351/14-310

MIODRAG RADONJIĆ

Poštovani,

Dostavljamo Vam urbanističko - tehničke uslove za izgradnju porodično stambenog objekta na kat. parceli broj 1661/1 K.O. Rvaši, zahvat Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.

S poštovanjem,

Dostavljeno:  
- Imenovanom,  
- Sekretarijatu,  
- Arhivi.



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl. ing.građ.



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

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

Cetinje, 10. 06. 2014. god.  
Broj: 05-351/14-310

INVESTITOR:

**MIODRAG RADONJIĆ**

OBJEKAT:

Izgradnja porodičnog stambenog objekta,

LOKACIJA:

Kat. parcela broj 1661/1, K.O. Rvaši, Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 12/14),

MJESTO GRADNJE: Rvaši, Prijestonica Cetinje.

### NACRT URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA

- Kat. parcela br. 1661/1, K.O. Rvaši, ukupne površine 2037m<sup>2</sup>, list nepokretnosti broj 252, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje. Dio kat. parcele 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, kopani 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 podrumne etaže, odnosno suterena, ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom.

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116  
e-mail: [sekretarijat.pup@ Cetinje.me](mailto:sekretarijat.pup@ Cetinje.me)  
[www.cetinje.me](http://www.cetinje.me)



- Najmanje rastojanje slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice urbanističke parcele je 5,0m.
- Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.

### PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

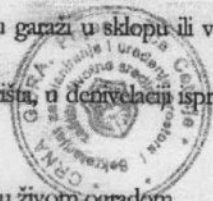
- Objekt može biti slobodnostojeći ili dvojni, sa mogućom faznom realizacijom do maksimalnih parametara.
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1,0m.
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren.
- Podrumske i suterenske etaže ulaze u običajni 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 uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sjemena.
- 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 djelimično u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i nijede četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepuštima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanatica.
- Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima, punim ili tipa „finta grnja“, 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 balusteni).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamentalna 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 zidanim 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 objekta, 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. Sastavni dio ovih uslova su i vodovodni uslovi d.o.o. „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje.
- 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).



**SEKRETAR**

Tatjana Stanković, dipl.ing.građ.

*[Handwritten signature]*



PRIJESTONICA CETINJE CRNA GORA  
Sekretarijat za planiranje i uređenje  
prostora i zaštitu životne sredine  
Broj: 05-351/14-310  
Cetinje, 05.06.2014. godine

Porodni stambeni objekat,  
na kat.parceli broj 1661/1 K.O. Rvasi,  
Prostorno urbanistički plan Prijestonice  
Cetinje

Investitor: **RADONJIĆ MIODRAG**  
RAZ 1:1000

SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl. ing. građ.

