



Crna Gora

DECENIJA  
OBNOVE  
NEZAVISNOSTI  
HILJADU GODINA  
DRŽAVNOSTI  
2016



Da je vječna Crna Gora

**PRIJESTONICA CETINJE  
SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI  
RAZVOJ I INFRASTRUKTURU**

Broj: 05 - 351/16 - 1195

Cetinje, 09.11. 2016. god.

- INVESTITOR:** „Terra car“ d.o.o. Budva
- OBJEKAT:** Lokalni objekat od opšteg interesa – objekat ruralnog razvoja za potrebe poljoprivrede
- LOKACIJA:** Kat. parcela br. 1599/1, K.O. Dobrsko selo
- PLAN:** Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 1599/1, površine 7606m<sup>2</sup>, list nepokretnosti br. 480 - prepis, K.O. Dobrsko selo, se nalazi su u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“ - o.p. broj 12/14), uz nekategorisanani put. Na navedenoj kat. parceli nalazi se livada 5. klase površine 7606m<sup>2</sup>.  
*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 zaštititi vrijedno poljoprivredno zemljište i stimuliše poljoprivredna proizvodnja.*
- U skladu sa smernicama PUP-a, uslovi za formiranje urbanističke parcele i izgradnju ove vrste objekata su:
  - Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., iznosi: pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, pored lokalnih puteva 10 metara, a pored nekategorisanih 5 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Izuzetno u brdsko planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu puta, ali ne bliže od 10 metara pored regionalnih puteva i 5 metara pored lokalnih puteva, 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);
- Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;
  - Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastraskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, 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;
  - 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;
  - Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli 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 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;
  - Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalice i dr. );
  - Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično 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 rijede četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice. 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.

- U skladu sa smernicama PUP-a uslovi za uređenje terena su:
  - Potreban broj parking mjesta 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 mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu :
 

trgovine i usluge	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BRGP
stanovanje	1 PM 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.
- Na planskom području nije dozvoljena izgradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla da značajnije naruši stanje životne sredine. U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:
  - Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG” br. 48/08);
  - Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG” br. 20/07, 47/13 i 53/14);
  - Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 27/13);
- U slučajevima izgradnje objekta primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko - geološke uslove. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore”.
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite od požara i 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. U postupku projektovanja TT instalacije u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG” br. 40/13).
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prilaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG – o.p.”, br. 2/09).

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uređenju 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.



**SEKRETARKA**  
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 09.11.2016.god.

Broj: 05-351/16-1195

Investitor: „Terra car“ d.o.o. Budva

RAZ:1:200

Izgradnja objekta, na kat. parceli br.  
1599/1 K.O. Dobrsko selo, zahvat  
Prostorno urbanistickog plana  
Prijestonice Cetinje.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

  
**SEKRETAR KA**  
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

