



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA KATASTARSKIH PARCELA UPISANIH U LIST
NEPOKRETNOSTI 848 KO NJEGUŠI,
U ZAHVATU
PROSTORNOG URBANISTIČKOG PLANA PRIJESTONICE CETINJE**

**Obradivač:
RZUP AD Podgorica**

Oktobar 2025.

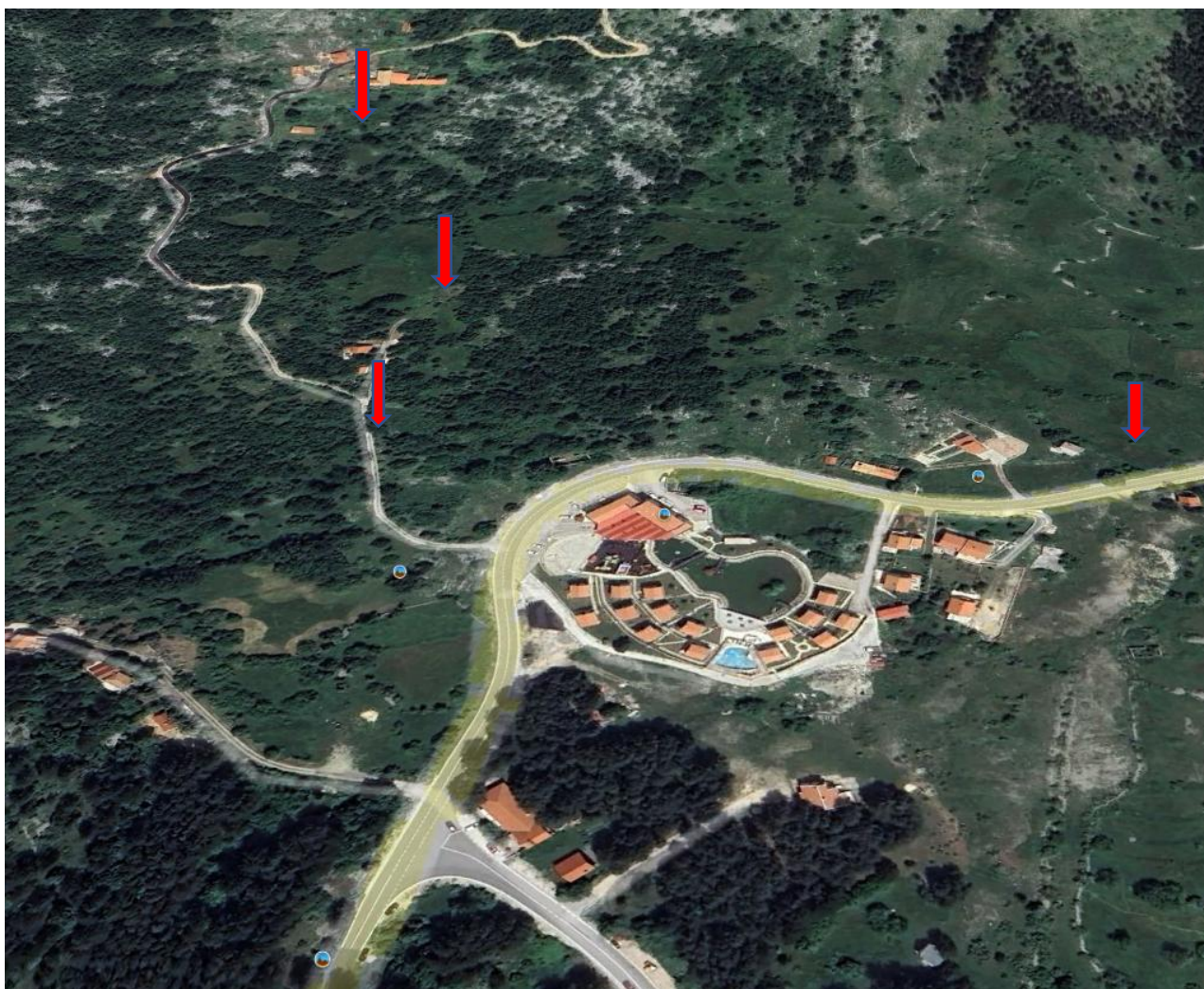
Opština: Cetinje

KO: Njeguši

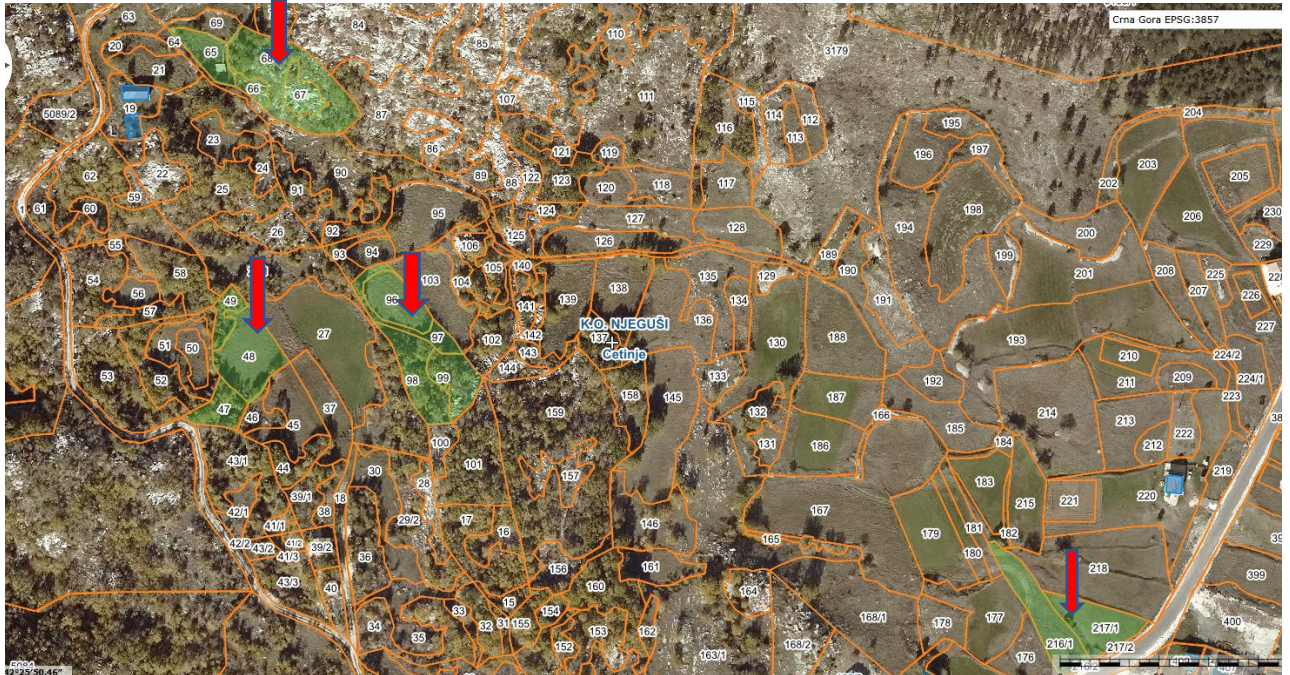
Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 848

Katastarska(e) parcela(e): 47, 48, 49, 65, 66, 67, 68, 96, 97, 98, 99, 216/1, 217/1

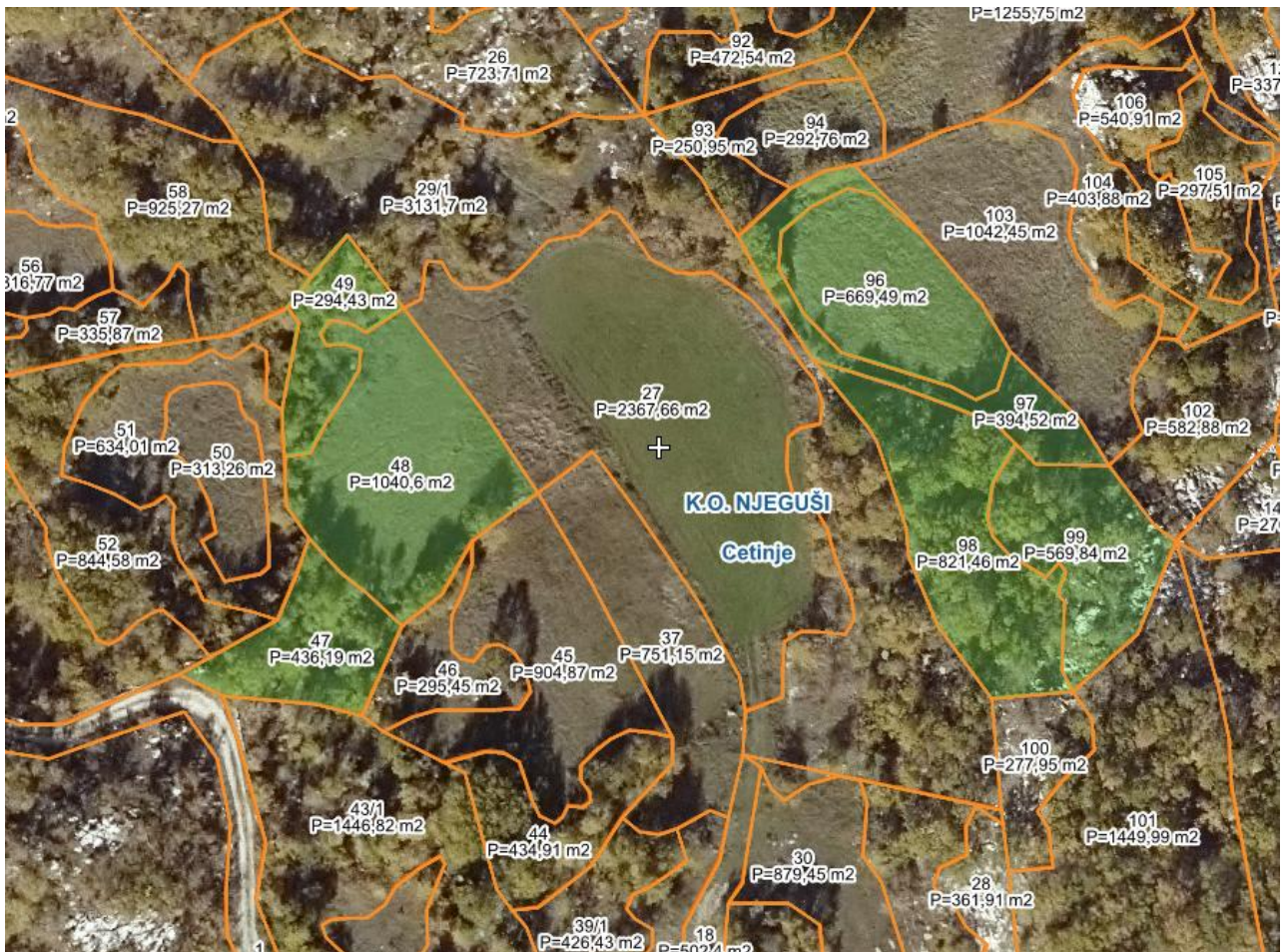
Predmet analize su katastarske parcele 47, 48, 49, 65, 66, 67, 68, 96, 97, 98, 99, 216/1, 217/1 KO Njeguši u Prijestonici Cetinje. Parcele se nalaze u neposrednoj blizini ulazno-kontrolnog punkta Nacionalnog parka „Lovćen“. Sve parcele se mogu grupisati u 4 cjeline-lokacije. Lokacija koju čine kp 47,48 i 49 se oslanja na lokalni put, dok se lokacija koju čine kp 216/1 i 217/1 oslanja na regionalni put Kotor-Njeguši-Cetinje. Lokacije koje čine katastarske parcele 65,66,67 i 68 i katastarske parcele 96,97, 98 i 99 nemaju direktnu vezu sa saobraćajnicom.



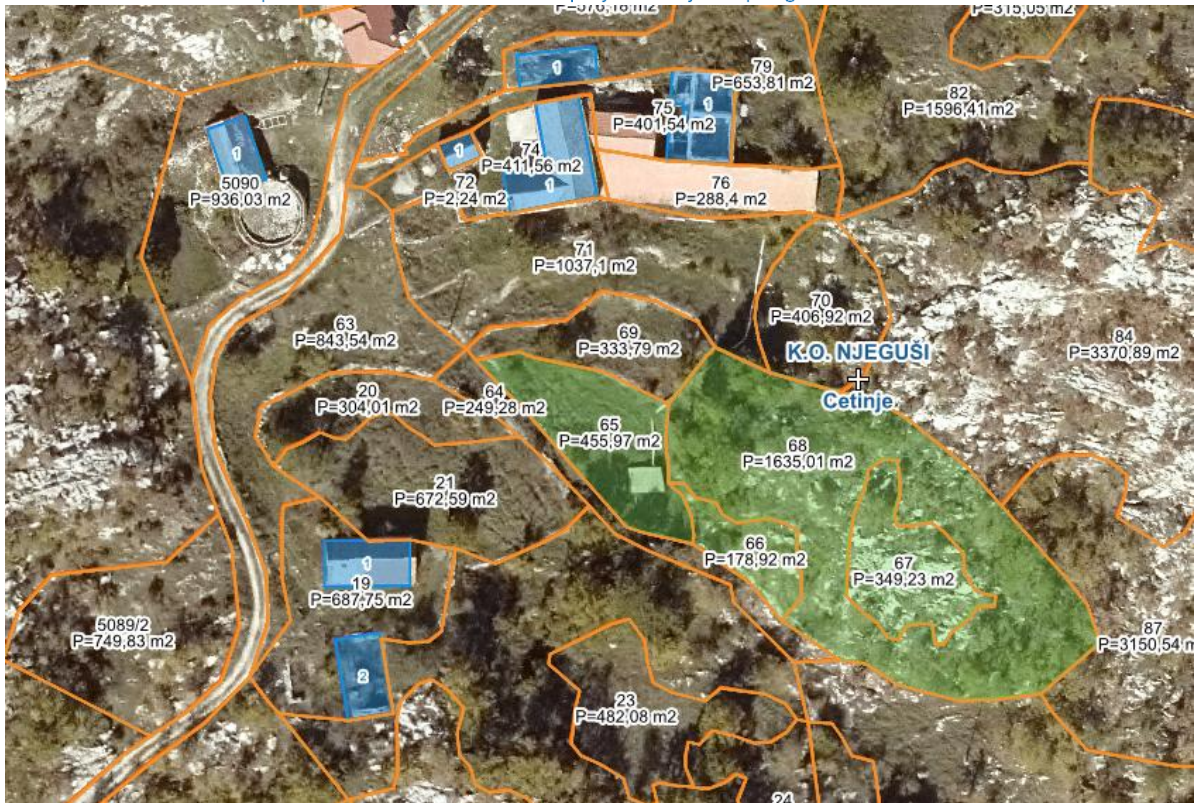
LOKACIJE sa GOOGLEEARTHA



PRIKAZ LOKACIJANA GEOPORTALU



Lokacije koje čine kp 47,48 i 49 i kp 96,97,98 i 99



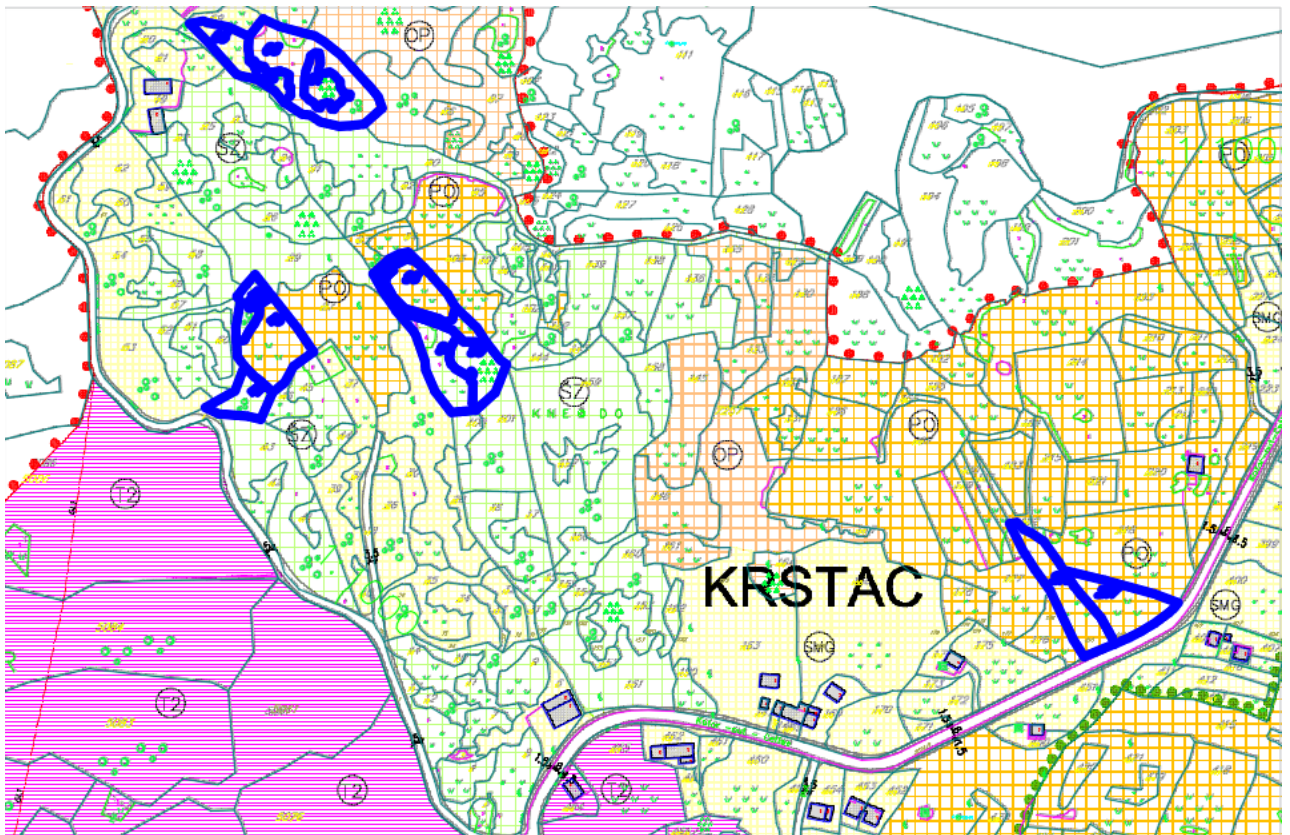
Lokacija koju čine kp 65, 66, 67 i 68








Lokacija koju čine kp 216/1 i 217/1

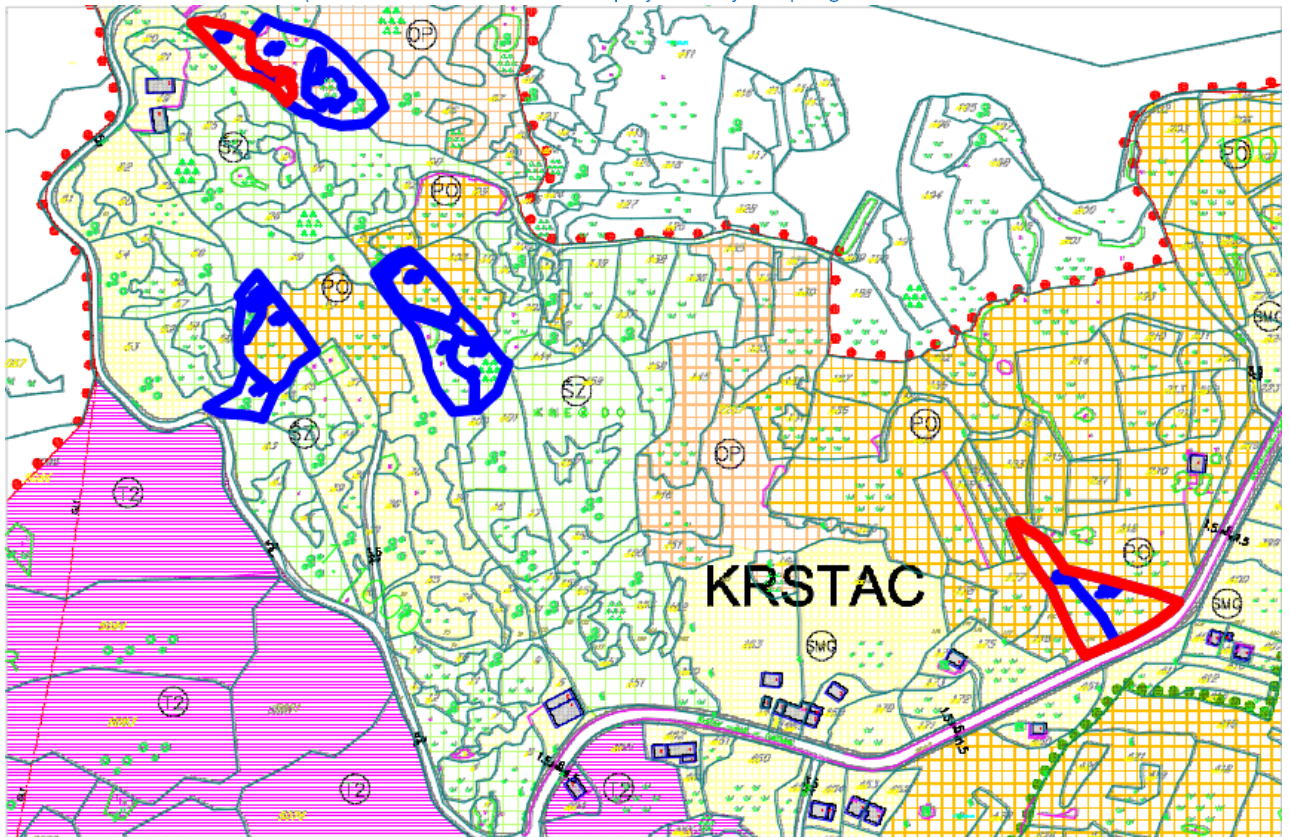
Predmetne katastarske parcele se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, odnosno, u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši.

Planskim dokumentom su definisane generalne namjene površina kao i uslovi pod kojim se može graditi.



Izvod iz planskog dokumenta-planirana namjena

	Granica katastarskih parcela
	Površine za stanovanje malih gustina
	Poljoprivredne površine
	Šumske površine
	Ostale prirodne površine



Izvod iz planskog dokumenta-planirana namjena



Granica katastarskih parcela

Granica katastarskih parcela na kojima je moguća gradnja pod određenim uslovima

Od predmetnih urbanističkih parcela, samo katastarske parcele 65 i 66 se nalaze na površinama koja je namjenjena stanovanju male gustine. Ukupna površina ovih katastarskih parcela iznosi 635 m² i po tom osnovu na njima se može graditi objekat stanovanja, ali uslovi poput oblika parcele, udaljenosti planiranog objekta od granice parcele i udaljenosti od puta to ne omogućavaju.

U nastavku su dati uslovi iz planskog dokumenta:

URBANISTICKO - TEHNICKI USLOVI ZA OBJEKTE STANOVANJA

Objekte stanovanja je moguće graditi u okviru postojećih ruralnih cjelina, isključivo u cilju progušćavanja već izgrađenih područja naselja.

Pravila za formiranje urbanističke parcele:

- _ Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;*
- _ Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskim prilazu (putu, ulici) je minimalno 15m.*
- _ **Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastraskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m²;***
- _ Parcela treba da je pravilnog oblika, koji omogućava smještaj objekta; Odnos strana urbanističke parcele, dužina prema širini, ne smije biti veći od 1:3;*

Udaljenje objekta od puta:



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

_ Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, 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.

Urbanistički parametri:

- Minimalna površina urbanističke parcele je 500m²;*
- Maksimalna BRGP objekta je 200m²;*
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);*
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;*
- Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.*

Katastarske parcele 216/1 i 217/1 se nalaze na površinama koja je namjenjena poljoprivrednim površinama.

Ukupna površina ovih katastarskih parcela iznosi 1 817 m² i po tom osnovu na njima se može graditi objekat stanovanja uz poštovanje određenih uslova.

U nastavku su dati uslovi iz planskog dokumenta:

URBANISTICKO - TEHNICKI USLOVI ZA OBJEKTE STANOVANJA NA POLJOPRIVREDOM ZEMLJIŠTU

U okviru poljoprivrednog zemljišta iznimno je moguće planirati stanovanje sa ciljem da se kroz kontrolisanu gradnju, zaštiti vrijedno poljoprivredno zemljište i stimuliše poljoprivredna proizvodnja.

Pravila za formiranje urbanisticke parcele:

- Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;*
- Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskim prilazu (putu, ulici) je minimalno 15m.*
- Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastraskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m²;*
- Parcela treba da je pravilnog oblika, koji omogućava smještaj objekta; Odnos strana urbanisticke parcele – dužina prema širini ne smije biti veci od 1:3;*

Urbanisticki parametri

- Minimalna površina parcele je 1500m²;*
- Maksimalna BRGP objekta je 350m²;*
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);*
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bocne i zadnje granice parcele je 5,0m;*
- 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 pomocni i ekonomski objekti) kao i garaže;*
- Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele;*

Preostale katastarske parcele (kp 96,97 i kp 48) se nalaze na površina koje su namjenjene poljoprivrednim površinama, ali su njihove površine manje od 1500 m² tako da na njima nisu stvoreni uslovi za gradnju.

Katastarske parcele 47, 49, 98 i 99 se nalaze na površinama namjenjenim šumama, dok se katastarske parcele 67 i 68 nalaze na površinama koje su prepoznate kao „ostale prirodne površine“.