



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

3 Adresa: Baja Pivljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720

Mob: +382 67 263 445

e-mail: sekretarijat.upzs@ Cetinje.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/22-801/3

Cetinje, 07.12.2022. godine

Dopuna urbanističko-tehničkih uslova br. 05-332/22-801 od 16.11.2022. godine

Od strane ovog Sekretarijata izdati su urbanističko-tehnički uslovi br. 05-332/22-801 od 16.11.2022.godine, za izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele UP 476 (po zahtjevu Investitora, na kat. parcelama br. 4453/20, 4453/21, 4453/24 i 4453/25 K.O.Cetinje I), u zahvatu DUP-a „Gruda – Donje Polje (Zona D) („Sl. list CG-op“, br. 18/12).

S tim u vezi, u izdatim urbanističko-tehničkim uslovima u tački 2 **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI za izradu tehničke dokumentacije** i tački 18 **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE I URBANISTIČKE PARAMETRE**, briše se pozivanje na član 238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22);

Tačka 15.3 **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu** mijenja se i glasi: Prilaz urbanističkoj parceli je iz dijela kontaktne Nove ulice br. 4 (koju čine kat. parcele br. 4684/12, 4449/2 i 4458/9 K.O.Cetinje I), preko planom definisane javne kolsko – pješačke saobraćajnice, koju čine kat. parcela br. 4458/1 i dio kat. parcele br. 4684/7 K.O.Cetinje I (svojina Dražava Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje), kao i kat. parcela br. 4458/4 K.O.Cetinje I (svojina Milošević Dušan 1/1).

Takođe, izdati urbanističko – tehnički uslovi se dopunjuju sljedećim podacima iz gore navedenog planskog dokumenta, a koji nijesu navedeni u izdatim urbanističko – tehničkim uslovima br. 05-332/22-801 od 16.11.2022.godine:

Tačka 5.2) **Pravila parcelacije**

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline.

Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju, kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Takođe je moguće i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana, s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbijediti pristup sa javne površine.

Minimalna novoformirana parcela može biti 300m². Sve postojeće parcele čija je površina manja od planom zadate kao takve se zadržavaju i na njima je dozvoljena gradnja u skladu sa uslovima plana.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova. Za parcele za koje je podjela sprovedena u katastru a nije prikazana u planu poštovati katastarsku parcelu.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima za obeležavanje parcela, a koji su dati u planu.

Tačka 5.3) Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Spratnost novoplaniranih objekata je definisana uslovima plana.

Tačka 18) URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

- Na jednoj parceli moguće je organizovati jedan objekat osim u slučajevima zatečenog stanja kada nije moguće svakom objektu opredijeliti pripadajuću parcelu jer nije moguće obezbediti pristup sa javne površine ili kada veće parcele nije moguće preparcelisati i svakoj novoformiranoj obezbijediti pristup sa javne površine, pri čemu se gradnja može vršiti u okviru parametara koji važe za čitavu parcelu.
- Minimalna novoformirana parcela je 300m². U planu su definisane urbanističke parcele, ukoliko je za potrebe organizacije drugih sadržaja potrebna veća parcela moguće je udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu parcelu.
- Gdje nije bilo moguće izvršiti parcelaciju u cilju nove izgradnje uz zadovoljenje uslova o veličini novoformirane parcele ili pristupu, postojeći objekat je moguće dograditi do zadatah parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatah parametara, a na velikim parcelama da oba imaju maksimum po 500m² BRGP.
- Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju a ne ugrožavaju planiranu regulativu kao takvi se zadržavaju (ovo se odnosi na evidentirane objekte bez obzira da li su građeni sa građevinskom dozvolom ili su podignuti kao bespravni objekti). Postojeći objekti koji se zadržavaju, a koji zadiru u građevinsku liniju mogu se dograditi ili nadgraditi u skladu sa uslovima plana i na delu objekta koji zadire u građevinsku liniju.
- Sve postojeće parcele manje od zadate kao takve se zadržavaju i na njima je moguća gradnja prema zdatim parametrima. Postojeći objekti koji su evidentirani u planu bez obzira da li su podignuti sa građevinskom dozvolom ili kao bespravni a čiji su parametri veći od zadatah (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja udaljenost od susjedne parcele, položaj u odnosu na planom zadatu građevinsku liniju i dr.) kao takvi se mogu zadržati. Zadati parametri važe za novoplanirane objekte ili objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta. Svi postojeći objekti koji ne narušavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati, građevinske linije su zadate na nivou bloka i važe za nove objekte i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju. Objekti koji su u izgradnji mogu se završiti u skladu sa dokumentacijom po kojoj je započeta gradnja bez obzira da li će se na taj način prekoračiti parametri.
- Svi postojeći objekti čija je spratnost manja od zadate kao i parcele koje imaju manji indeks zauzetosti od indeksa zdatog planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatah parametara. Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti totalnu rekonstrukciju odnosno mogu se zamijeniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.
- Na postojećim parcelama manjim od 300m² moguća je gradnja novog objekta porodičnog stanovanja, porodičnog stanovanja sa djelatnostima ili samo djelatnosti i to sa sledećim parametrima
 - indeks zauzetosti 0.3
 - maksimalna spratnost P+1

Moguće je ukрупnjavanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novodobijenu parcelu.

- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Za parcele koje su u okviru zaštićene okoline Istorijskog jezgra poštovati uslove Zavoda za zaštitu spomenika kulture

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, dopriniće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja.

Na postojećem objektu koji se u potpunosti zadržava moguće su intervencije u smislu tekućeg održavanja a nadgradnja nad postojećim objektima može se vršiti uz prethodnu provjeru statičke stabilnosti. Prilikom nadgradnje mora se uspostaviti oblikovno jedinstvo čitavog objekta. Nadgrađeni dio i postojeći objekat moraju predstavljati oblikovnu cjelinu kao i cjelinu u smislu materijalizacije. Na donjim etažama izvršiti sve intervencije koje su neophodne u postizanju jedinstvenog objekta.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori, isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

Rasvetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Kod novih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana. Objekti koji su evidentirani na terenu bez obzira da li su izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole a kod kojih izgrađenost parcele nedozvoljava organizaciju parkiranja na parceli, kao takvi se mogu zadražati, a parkiranje će biti tretirano na nivou šireg zahvata (grada) kroz posebne programe i uslove opštine, a što će biti definisano kroz međusobne ugovore.

Ukoliko se nad objektom vrši nadgradnja potkrovlja krov može biti i dvovodan a sve u funkciji organizacije novoplanirane nadgradnje. Postojeći dvovodni krovovi kao takvi se zadržavaju.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u poglavlju Pejzažna arhitektura.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Način ograđivanja i vrsta ograde prema uslovima datim za pojedine namene. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom. Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susjedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Obzirom da se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogućnost da u rješavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ zadužen za sprovođenje plana može formirati stručno tijelo čiji član obavezno mora biti i Obrađivač, odnosno autor plana.

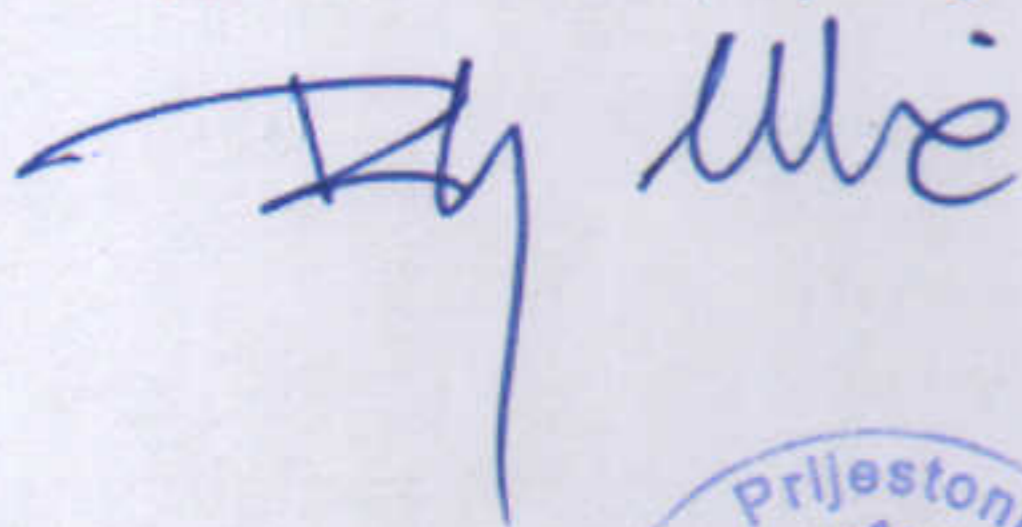
Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva, Urbanističko-građevinskoj inspekciji,
Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu, Arhivi.

Obrađivači urbanističko – tehničkih uslova:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.



SEKRETARKA
Marija Proročić, Mast.ing.arh.



Prilog: List nepokretnosti br. 404 KO Cetinje I od 02.12.2022.g.