



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 19.05.2015. godine
Broj: 05-351/15-273

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: VUČKOVIĆ VELJKO

OBJEKAT: Izgradnja stambenog objekta, spratnosti P+Pk.

LOKACIJA: Kat. parcele br. 905 i 906, K.O. Njeguši, zahvat Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje - Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši („Sl. list CG - o.p.“, br. 12/14).

MJESTO GRADNJE: Vrba, Njeguši, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 905, površine 200m² i kat. parcela br. 906, površine 477m² K.O. Njeguši, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, odnosno Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši. Po podacima lista nepokretnosti broj 1250 – prepis, na kat. parceli br. 905 naklazi se porodična stambena zgrada, spratnosti P+Pk, površine u osnovi 65m², izgrađena 1973. godine.
- *Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina navedene kat. parcele pripadaju prostoru predviđenom za stanovanje malih gustina. Shodno smjernicama za sprovodenje planskog dokumenta, urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju objekata stanovanja malih gustina, centralne djelatnosti i mješovite namjene, na ovim površinama stanovanje predstavlja pretežnu namjenu a kao komplementarne namjene mogu se organizovati: centralne djelatnosti, turistički sadržaji manjeg kapaciteta, objekti uprave, kultura, školstvo i socijalna zaštita, zdravstvena zaštita, sport i rekreacija, javne komunalne površine. Kompatibilne djelatnosti mogu se odvijati u okviru površine parcele stambene namjene (u sklopu stambenih objekata) ili samostalno na parceli. Maksimalan udio djelatnosti odnosno nestambenih sadržaja je 30-50% ukupne BRGP na parceli, u zavisnosti od spratnosti.*
- *Uslovi pod kojima se objekti zadržavaju ili ruše:*



Ovim planom se zadržavaju svi postojeći, tj. zatečeni objekti, bez obzira na njihov legalitet i kapacitet koji se nalaze u zonama planiranim za izgradnju, i u skladu sa planiranim namjenom.

▪ *Pravila za formiranje urbanističke parcele:*

- Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m.
- Urbanistička parcla se formira od katastarske parcele, od više katastrskih parcela ili od djelova katastrskih parcela, minimalne površine 500m^2 , a izuzetno u zoni ambijentalne ruralne cjeline iznosi 200m^2 .
- Parcbla treba da je relativno pravilnog oblika koji omogućava smještaj objekta; odnos strana urbanističke parcele (dužine prema širini) ne smije biti veći od 1:3,5.
- Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskim prilazu (putu, ulici) je minimalno 12m.

▪ *Urbanistički parametri*

- Indeks zauzetosti parcele iznosi 0,3; za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ osnova objekta je max 200m^2 ;
- Indeks izgradenosti parcele iznosi 0,6; za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ max BRGP objekta iznosi 400m^2 ;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže ($P+1$);
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže.

▪ *Pravila za izgradnju objekata*

- Objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parci, dvojni objekti ili u nizu. Dvojni i objekti u nizu mogu se graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih parcela pismeno dogovore da je granica parcla podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini $\leq 12,0\text{m}$ obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcla podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može postaviti objekat;
- 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;
- Podumske i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje;
- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je $3,0\text{m}$, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda;
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je $6,0\text{m}$, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija;
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od $7,0\text{m}$;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do $1,0\text{m}$, a za komercijalne sadržaje maks. $0,2\text{ m}$ od kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta;



- Maksimalna visina objekta spratnosti dvije etaže je 9,0m, i to računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelišanog terena oko objekta do sljemena;
- Ukoliko se u prostoru osnovnog rješenja krova bez nadzitka dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor (ovim Planom se ne planira izgradnja etaže potkrovla), ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena jedinica.

- *Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju*

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalica i dr.);
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (poduzne, širine traktova od 6,0-7,5 x 7,0-9,0m, maksimalne dužine do 9m, osim kada je organizacija niza do 15m);
- Fasadu izvoditi u kamenu min 50% (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama; etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svjetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta;
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijedje četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica ili mediteran crijev;
- Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena, na površini koja iznosi najmanje 50% fasade. Ostali dio fasade izvesti u malteru svjetlog pastelnog tonaliteta (sivo,bež) i uz primjenu drvenih elemenata;
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna rješenja. Dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. Ukoliko to nije autentično rješenje onda predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni i bravarije;
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena, a može se prihvati boja tonirane stolarije dobijena zaštitnim premazom za drvo.
- Balkone formirati isključivo u fasadi, a ne kao ispuste sa fasade; isključuju se balkoni s kraja na kraj objekta.
- Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

- *Pomoćni i ekonomski objekti*

- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata, u svemu prema Opštinskoj odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata.
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 3,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje.



■ *Parkiranje*

- Potreban broj parking mesta 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 uredenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m ² BRGP
usluge	1 PM na 60 m ² BRGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

■ *Ogradivanje i ozelenjavanje*

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ogradić prema sledećim uslovima:

- Parcele se ograju zidanom ogradom do visine od 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1.60m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograju. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograju živom ogradom.

■ *Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.*

■ *Objekat graditi po propisima i normativima koji važe za projektovanje u seizmičkim područjima. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu s rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji područja Crne Gore“.*

■ *Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite kao i mjere zaštite na radu.*

■ *Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju ili rekonstrukciju objekta poštovati zakonska i podzakonska akta, u pogledu potrebe za sprovođenjem postupka procjene uticaja na životnu sredinu, prvenstveno:*

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13);
- 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 životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10 i 40/11).

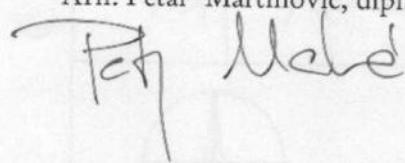
■ *Sve instalacije (elektroinstalacije, PTT instalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati i priključiti prema važećim tehničkim propisima i standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije - faze elektroinstalacija poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG. Odobrenje za priključenje objekta na elektroenergetski sistem, od*

strane Elektrodistribucije Cetinje, izdaje nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.

- U svemu poštovati Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretnjivosti („Sl. list CG - o.p.“ br.2/09). Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti adekvatan prilaz objektu, kao i nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza.
- Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu 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 Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).

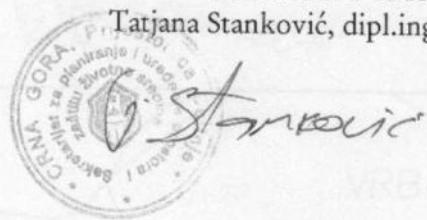
Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



S E K R E T A R

Tatjana Stanković, dipl.ing.građ.



PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za planiranje i uredjenje
prostora i zastitu zivotne sredine

Cetinje, 19.05.2015.god.

Broj: 05-351/15 - 273

Izgradnja stambenog objekta, na kat. parceli
br. 905, K.O.Njeguši, zahvat Generalnog
urbanističkog rješenja Njeguša, u okviru
Prostorno urbanističkog plana Prijestonice
Cetinje

Investitor: Vučković Veljko

RAZ:1:500

Obradio

Arh.Petar Martinovic, dipl. ing.

Teh Mdo

SEKRETAR
Tatjana Stankovic, dipl.ing.gradj.

