



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 22. 04. 2015. god.
Broj: 05 – 351/15 – 166

INVESTITOR: **MITROVIĆ SENKA**

OBJEKTAT: Izgradnja stambeno - poslovnog objekta

LOKACIJA: Kat. parcela br. 1452/4, K.O. Cetinje II

PLAN: Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje
(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 1452/4, ukupne površine 4155m², list nepokretnosti broj 327, K.O. Cetinje II, se nalazi su u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“ – o.p. broj 12/14), neposredno uz magistralni put Podgorica-Cetinje-Budva.

Planom namjene površina PUP-a Prijestonice Cetinje navedena kat. parcela nalazi se u prostoru označenom kao „Naselja i druge izgrađene strukture“.

U granicama naselja i drugih izgrađenih struktura na području Prijestonice, ovim Planom utvrđena je mješovita namjena u kojoj će se pored funkcije stanovanja kao prioritetne mogu razvijati i ostale proizvodne, poslovne, društvene i javne funkcije, bilo u mješovitim zonama ili u strukturiranim zonama za isključive namjene.

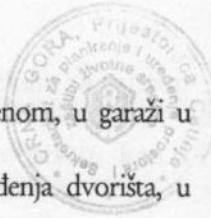
Takođe shodno smjernicama za sprovodenje planskog dokumenta, moguće je zadržati postojeće, tj. zatećene objekte, bez obzira na njihov legalitet i kapacitet, koji se nalaze u zonama planiranim za izgradnju i u skladu sa planiranim namjenom, poštujući svu zakonsku regulativu, koja prati izgradnju objekata na ovakvim lokacijama.

Maksimalan udio djelatnosti odnosno nestambenih sadržaja je 30-50% ukupne BRGP na parceli, u zavisnosti od spratnosti.

Na kat. parceli 1452/4 nalazi se izgrađeni objekat, površine 63m², spratnosti P + 1.

- U skladu sa smernicama PUP-a uslovi za formiranje urbanističke parcele i izgradnju stambeno - poslovnih objekata su:
 - 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 katastrskih parcella ili od djelova katastarskih parcella, minimalne površine 500m²;
- Parcelsa treba da je pravilnog oblika, kojim omogućava smještaj objekta na način da 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 200m²;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojecog objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
- Objekti mogu biti slobodnostojeci objekti na parcelli ili dvojni.
- 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 uređenog i nivelišanog terena oko objekta.
- Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta do sljemena.
- Ukoliko se u tavanskom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati prostor za stanovanje ali samo u funkciji poslednje etaže - galerija, a nikako kao nezavisna stambena površina (površina ulazi u BRGP).
- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalica i dr.).
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 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 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 ravnih 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 kanalica. 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.
- 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.



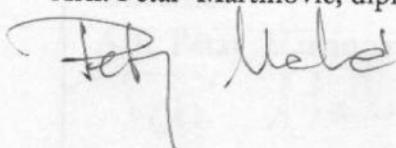
- U skladu sa smernicama PUP-a uslovi za uređenje terena su:
 - Potreban broj parking mesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
 - Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
 - Broj mesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine i usluge	1 PM na 60 m ² BRGP
 - Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ogradiju 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 ogradiju.
- 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 sprovodenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovode 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);
 - Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG - o.p.“ br. 15/2013).
- Prilikom izgradnje objekta primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretnе mikroseizmičke i inženjersko - geološke uslove. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonstrukciji područja Crne Gore“.
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite od požara i zaštite na radu.
- Objekat je potrebno opremiti svom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagodenja osnovnih činilaca životne sredine. Sve instalacije (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati 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.
- Sastavni dio ovih uslova su i uslovi izdati od strane D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“, br. 1755 od 15.04.2015. god. i saobraćajno – tehnički uslovi od Direkcije za saobraćaj, br. 03-3058/2 od 17.04.2015. god.

- 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 životne sredine

Cetinje, 22.04.2015.god.

Broj: 05-351/15 - 166

Izgradnja stambeno - poslovnog objekta,
na kat. parceli broj 1452/4, K.O. Konak,
zahvat Prostorno urbanističkog plana
Prijestonice Cetinje.

Investitor: Mitrović Senka

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

P.M. *Naleć*

SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

T.Stanković

