



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 17.07.2015. god.
Broj: 05-351/15-378

INVESTITOR: **STRUGAR GABRIJELA**

OBJEKAT: Izgradnja objekta stanovanja na poljoprivredom zemljištu

LOKACIJA: Kat. parcele br. 5823 i 5826, K.O. Meterizi, Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 12/14),

MJESTO GRADNJE: Meterizi, Prijestonica Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI
za objekte stanovanja na poljoprivredom zemljištu

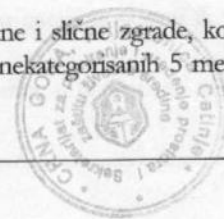
- Kat. parcela br. 5823, K.O. Meterizi, ukupne površine 420 m² i kat. parcela br. 5826, K.O. Meterizi, ukupne površine 8671 m², list nepokretnosti broj 555, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje. Po planu namjene površina Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje kat. parcela br. 5823 pripada prostoru označenom kao *Poljoprivredna površina (poljoprivredno zemljište)*, a kat. parcela br. 5826 dijelom pripada prostoru označenom kao *Šume (P ≈ 4349m²)*, a dio se nalazi u *Poljoprivrednim površinama (P ≈ 4322m²)*.

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

Na *Poljoprivrednim površinama*, ovim planom se omogućava gradnja porodičnih gazdinstava i stambenih objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje. Prostor označen kao *Šume* ovim planom nije predviđen za izgradnju bilo kakvih novih objekata.

PRAVILA ZA FORMIRANJE URBANISTIČKE PARCELE:

- Potrebno je formirati urbanističku parcelu, min površine 1500m², koja ima kolski pristup sa javnog puta min širine 4,5m i čija širina fronta prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je min 15m. Parcela treba da je pravilnog oblika, koji omogućava smještaj objekta, čiji odnos strana, dužina prema širini, ne smije biti veći od 1:3.
- Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., iznosi: pored lokalnih puteva 10 metara, a pored nekategorisanih 5 metara,



računajući od spoljne ivice putnog pojasa (prema Zakonu o putevima i Odluci o opštinskim i nekategorisanim putevima).

URBANISTIČKI PARAMETRI

- Na urbanističkoj parceli (min površine 1500m²) projektovati stambeni objekat u svrhu poljoprivredne proizvodnje max BRGP 350m² i max spratnosti P+1 ili P+Pk, uz mogućnost izgadnje podrumске etaže, odnosno suterena, ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom.
- Najmanje rastojanje slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice urbanističke 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 pomoćni i ekonomski objekti) kao i garaže.
- Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.

PRAVILA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

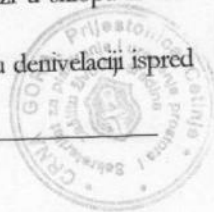
- Objekat može biti slobodnostojeći ili dvojni, sa mogućom faznom realizacijom do maksimalnih parametara.
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1,0m.
- Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren.
- Podrumске 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 nivelisanog terena oko objekta.
- Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog 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.

USLOVI ZA OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJU

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalice i dr.).
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite već koristiti strukture bliže tradicionalnim (pravougaone osnove).
- 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 ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice.
- 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 1,5m x 1,5-2,5m (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 ornamente na fasadama.

PARKIRANJE, OGRADIVANJE I OZELENJAVANJE

- 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 1PM 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.

OSTALI USLOVI

- Na planskom području nije dozvoljena izgradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla da značajnije naruši stanje životne sredine. Planska koncepcija zasniva se na zaštiti i unapređenju kvaliteta životne sredine u planskom području primenom mera i pravila korišćenja prostora. Korišćenje prostora, izgradnja objekta, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine.
Pri projektovanju objekta potrebno je pridržavati se Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG" br. 20/07, 47/13 i 53/14).
- Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“. Pored toga na predmetnom području za potrebe projektovanja sprovoditi inženjersko – geološka, seizmička i geofizička ispitivanja terena.
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- 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 se nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.
- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.građ.



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za planiranje i uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 05-351/15 - 378
Cetinje, 17.07.2015. god.

Investitor: Strugar Gabrijela
RAZ 1:1000

Obradila:
Elena Lipovina
E. Lipovina

Izgradnja objekta stanovanja na poljoprivredom
zemljištu, na kat. parcelama br. 5823 i 5826, K.O.
Meterizi, max spratnosti P+1 ili P+Pk.
Prostorno urbanistički Plan Prijestonice Cetinje.

SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl. ing. grad.



T. Stanković

