



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 05. 11. 2015. god.
Broj: 05-351/15-5/2

INVESTITOR:

MITROVIĆ VLADIMIR

OBJEKTAT:

Izgradnja stambenog objekta

LOKACIJA:

Dio kat. parcele br. 654, K.O. Markovina

PLAN:

Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje

(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcele br. 654, površine 37448m², list nepokretnosti broj 107, K.O. Markovina, se nalazi su u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“ – o.p. broj 12/14), neposredno uz regionalni put Danilovgrad - Čevo - Resna - Grahovo. Po podacima Elaborata originalnih terenskih podataka, urađenog od strane „Geos“ d.o.o. Podgorica od oktobra 2013. god., na dijelu kat. parcele br. 654 nalazi se objekat površine ≈175m², spratnosti P+Pk.
- U skladu sa smjernicama plana - namjene prostora, lokacija objekta pripada zahvatu naselja i drugih izgrađenih struktura, a skladu sa smjernicama za sprovodenje planskog dokumenta, moguće je zadržati postojeće, tj. zatečene objekte, izgrađeni prije donošenja plana bez obzira na njihov legalitet i kapcitet, koji se nalaze u zonama planiranim za izgradnju i u skladu sa planiranom namjenom, poštujući svu zakonsku regulativu, koja prati izgradnju objekata na ovakvim lokacijama.
- Uslovi za formiranje urbanističke parcele i izgradnju stambenih objekata su:
 - Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi objekti pored regionalnih puteva iznosi 40 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Podaci su definisani Zakonom o putevima („Sl. list RCG“, br. 42/04 i „Sl. list CG 21/09, 54/09, 40/10 i 36/11) i Odlukom o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG - opšinski propisi“ br. 14/09 i 24/14);
 - Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;
 - Urbanističku parcelu formirati od predmetne katastarske parcele, minimalne površine 500m²;
 - Parcija 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 spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
- Objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli 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 uredenog i nivelišanog terena oko objekta;
- Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uredenog 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.);
- 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 ravni 23o do 30o. Krovovi mogu biti dvovodni i rijeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobranu.
- Zaštitu otvora prozora i vrata predviđeti 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;
 - Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ograju ili eventualno ograju živom ogradom;

- Izuzetno parcele se ogradju 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.
- 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).
- 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 na radu.
- Objekat je potrebno opremiti svom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagadenja 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.
- U svemu poštovati Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („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.



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 05.11.2015.god.
Broj: 05-351/15-5/2

Investitor: Mitrović Vladimir
RAZ:1:2500

Izgradnja stambenog objekta, na dijelu
kat. parcele br.654, K.O. Markovina,
zahvat Prostorno urbanistickog plana
Prijestonice Cetinje.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Foto Melvin

