



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uredjenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 16.01.2015. godine
Broj: 05-351/14-849

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: ĐURAŠKOVIĆ SLAVKO

OBJEKAT: Izgradnja stambenog ili poslovno – stambenog, spratnosti P+1.

LOKACIJA: Kat. parcela br. 1660, list nepokretnosti br. 82, K.O. Rijeka Crnojevića, zahvat Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

MJESTO GRADNJE: Rijeka Crnojevića, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 1660, ukupne površine 4625m², K.O. Rijeka Crnojevića, list nepokretnosti broj 82 se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, a dio navedene kat. parcele u površini od ≈1660m² pripada Generalnom urbanističkom rješenju Rijeke Crnojevića.
- Planom namjene površina dio navedene kat. parcele pripada prostoru predviđenom za stanovanje malih gustina – tip 1 (do 50 stanovnika/ha). U skladu sa smjernicama Plana koje se odnose na stanovanje malih gustina (do 50 stanovnika/ha) u okviru samog objekta, pored stanovanja, u prizemljima mogu se obavljati i djelatnosti komplementarnih namjena uz uslov da ne proizvode buku i zagađenje životne sredine, niti ugrožavaju stanovanje susjeda. Komplementarni sadržaji su svi tipovi centralnih djelatnosti (poslovanje, usluge, zanatski centri). Maksimalan udio djelatnosti odnosno nestambenih sadržaja je 30-50% ukupne BRGP na parceli, u zavisnosti od spratnosti.
- Udaljenje objekta od puta
 - Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl, iznosi pored regionalnih puteva 15 metara, a pored lokalnih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.
 - Izuzetno u brdsko planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu puta, ali ne bliže od 10 metara pored regionalnih puteva i 5 metara pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

• Urbanistički parametri

- Indeks zauzetosti parcele iznosi 0.3, a za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ osnova objekta je max 200m^2 ;
- Indeks izgrađenosti parcele iznosi 0.6, a za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ max BRGP objekta iznosi 400m^2 ;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1);
- U skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl.list CG - o.p.“ br. 12/14) dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja poljoprivredne proizvodnje (manji 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 parceli, dvojni objekti ili u nizu. Dvojni i objekti u nizu mogu se graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih parcela pismeno dogovore da je granica parcela 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 parcela 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 nadvišiti kotu terena, trotoara više od $1,0\text{m}$.
- 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.
- 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 $1,0\text{m}$ od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Maksimalna visina objekta spratnosti dvije etaže je $9,0\text{m}$, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena.
- Ukoliko se u prostoru osnovnog riješenja krova bez nadzitka dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor (ovim Planom se ne planira izgradnja etaže potkrovlja), ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena jedinica.
- Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovinama pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

• Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalića i dr.).

- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (podužne, 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 autohtonom kamenu min 50% (pristupnu u cjelini ili dijelično u nižim etažama; etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i boje u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. Ostali dio fasade izvesti u malteru svijetlog pastelnog tonaliteta (sivo,bež) i uz primjenu drvenih elemenata.
 - Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. 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 kanalicica ili mediteran crijep.
 - 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 prihvatiti 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.
- Parkiranje
- 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:

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
- Ograđivanje i ozelenjavanje
- Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sledećim uslovima:
- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1.60m sa cokolom 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 ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
 - Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine) i blizine riječnog toka Rijeke Crnojevića.

- 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 obavezno je sprovođenje inženjersko – geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekat.
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite u slučaju izgradnje poslovno - stambenog objekta.
- 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. S obzirom da lokacija ne posjeduje vodovodni i kanalizacioni priključak potrebno je projektovati bunare i septičke bio – jame.
- Projektanu 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).

Š E K R E T A R

Tatjana Stanković, dipl.ing.građ.



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za planiranje i uređenje
prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 16.01.2015.god.
Broj: 05-351/14-849

Investitor: Đurašković Slavko
RAZ:1:500

Izgradnja stambenog objekta ili
stambeno - poslovnog objekta, na
dijelu kat. parcele broj 1660,
K.O.Rijeka Crnojevića, max.
spratnosti P+1,
zahvat Prostorno urbanističkog plana
Prijestonice Cetinje.

SEKRETAR

Tatjana Stankovic, dipl.ing.grad.

