



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 23. 01. 2015. god.

Broj: 05 - 351/14 - 961

INVESTITOR: POPOVIĆ ZORAN

OBJEKTAT: Lokalni objekat od opšteg interesa - objekat ruralnog razvoja za potrebe poljoprivrede

LOKACIJA: Blok 123 i 124, posjedovni list broj 13, K.O. Čeklići

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

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Na dijelu parcele koja pripada bloku 123, ukupne površine 525m², posjedovni list broj 13, K.O. Čeklići, moguće je rekonstruisati postojeću kuću i zgradu, spratnosti S+P u objekat ruralnog razvoja za potrebe poljoprivrede.

- Lokacija se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“ - o.p. broj 12/14).

Planom namjene površina PUP-a Prijestonice Cetinje navedeni blok pripada prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura kao i poljoprivrednim površinama, na kojima je moguća rekonstrukcija objekta za potrebe ruralnog razvoja.

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.

Shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju stambenih objekta na poljoprivrednom zemljištu, u okviru poljoprivrednog zemljišta iznimno je moguće planirati stanovanje sa ciljem da se kroz kontrolisanu gradnju, zaštiti vrijedno poljoprivredno zemljište i stimuliše poljoprivredna proizvodnja.

• Udaljenje objekta od puta:

Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl. iznosi pored lokalnih puteva 20 metara, a pored nekategorisanih 10 metara računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Podaci su definisani Zakonom o putevima („Sl.list RCG“, br. 42/04) i Odlukom o opštinskim i nekategorisanim putevima, („Sl.list RCG-o.p.“, br. 14/09).

• Pravila za formiranje urbanističke parcele:

- 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 parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m².
- Parcela treba da je pravilnog oblika, kojim omogućava smještaj objekta. 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.

• Urbanistički parametri:

- Maksimalna BRGP objekta je 200m²;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P + 1 ili P + Pk);

• Pravila za izgradnju objekata:

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni objekti.
- 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 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 (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, 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 kanalica. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.
 - Zaštitu otvora prozora i vrata predvidjeti 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 1,5x1,5-2,5m (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.
- 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 1PM na 1 stan.
 - Ograđivanje i ozelenjavanje
 - 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.
 - U slučajevima izgradnje ili rekonstrukcije objekta primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko - geološke uslove. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.
 - Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite.
 - Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
 - Prije buduće izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine. Sve instalacije (elektroinstalacije, 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.

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom 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 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri o bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ br. 23/14).



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

Tatjana Stanković