



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

*Sekretarijat za odzivni razvoj i infrastrukturu*



Cetinje, 18. 02. 2016. god.  
Broj: 05 – 351/16 –81

INVESTITOR: **KALUĐEROVIĆ NINOSLAV**  
OBJEKTAT: Lokalni objekat od opšteg interesa – objekat ruralnog razvoja za potrebe poljoprivrede  
LOKACIJA: Kat. parcele br. 1335 i 1337, list nepokretnosti broj 38, K.O. Konak  
PLAN: Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG–o.p.“, br. 12/14)

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 1335, površine 1154m<sup>2</sup> iz lista nepokretnosti broj 278 – prepis i kat. parcela br. 1337, površine 166m<sup>2</sup> iz lista nepokretnosti broj 947 - prepis, K.O. Konak, nalaze se u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14). Na kat. parceli br. 1335 se nalazi porodična stambena zgrada površine 110m<sup>2</sup>.

*Planom namjene površina PUP-a Prijestonice Cetinje navedene kat. parcele pripadaju prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura kao i poljoprivrednih površinama, na kojima je moguća izgradnja objekata sa ciljem da se kroz kontrolisanu gradnju zaštiti vrijedno poljoprivredno zemljište i stimuliše poljoprivredna proizvodnja.*

Shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, moguće je zadržati postojeće, tj. zatečene objekte, bez obzira na njihov legalitet i kapacitet, 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 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 katastarskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m<sup>2</sup>;
  - Parcela treba da je pravilnog oblika, koja 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);
  - Maksimalna BRGP objekta je 200m<sup>2</sup>;
  - 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 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 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, kanalice i dr. );
  - 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 rijeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanaliza. 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.
  - 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 smjernicama PUP-a uslovi za uređenje terena su:
    - Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti 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;
    - 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.
  - 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 elektroinstalacije poštujući 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.

- 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 sprovođenja 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).
- Parkiranje vozila potrebno je rješavati uz objekte na pripadajućoj parceli, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima i to, kako za putnička vozila tako i za teretna vozila.
- Pri projektovanju 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 kao i mjere zaštite na radu.
- U skladu sa potrebama investitora moguća je fazna izgradnja objekta.
- U projektovanju i izvođenju objekta obezbediti pristup koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG", br.10/09).
- 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).

**Obradili:**

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Petar Martinović*



**SEKRETAR-a**

Ana Nikolić

PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 18.02.2016.god.  
Broj: 05-351/16 - 81

Investitor: Kaluderović Ninoslav  
RAZ:1:500

Izgradnja lokalnog objekta od opšteg  
interesa - objekat ruralnog razvoja za  
potrebe poljoprivrede, kat. parcele br.  
1335 i 1337, K.O. Konak, zahvat  
Prostorno urbanističkog plana  
Prijestonice Cetinje.

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



v.d. SEKRETAR-a  
Ana Nikolić

