



*Crna Gora*  
*Prijestonica Cetinje*  
*Sekretarijat za odzivi razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 10. 03. 2016. god.  
Broj: 05 - 351/16 -187

INVESTITOR:

MILAŠEVIĆ PETAR

OBJEKTAT:

Izgradnja stambenog objekta

LOKACIJA:

Kat. parcele br. 463 i 465, list nepokretnosti br. 182, K.O. Ljubotinj II

PLAN:

Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje

(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 463, površine 3469m<sup>2</sup> i kat. parcela br. 465, površine 570 m<sup>2</sup> iz lista nepokretnosti broj 182 – prepis, K.O. Ljubotinj II, nalaze se u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG - o.p.“, br. 12/14).

*Planom namjene površina PUP-a Prijestonice Cetinje navedene kat. parcele pripadaju prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura kao i poljoprivrednih površinama. 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.*

- Uslovi za formiranje urbanističke parcele su:
  - Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;
  - Urbanistička parcella se formira od katastarske parcele, od više katastralskih parcella ili od djelova katastarskih parcella, minimalne površine 500m<sup>2</sup>;
  - Parcella 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 parcelli ili dvojni;
  - Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara;



- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kote terena 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 nivelišanog terena oko objekta;
  - Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog 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, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
  - Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravnih 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijedje 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 predvideti 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 mesta 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 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 ograju 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 ograju;
  - Prije buduće izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagodenja 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.

- 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).
- Parkiranje vozila potrebno je rješavati uz objekte na pripadajućoj parcelli, 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 mikrorekonstrukciji 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 prilagodavanja 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



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 10.03.2016.god.  
Broj: 05-351/16-187

Izgradnja stambenog objekta, na  
djelovima kat. parcela br. 463 i 465,  
K.O. Ljubotinj II, zahvat Prostorno  
urbanistickog plana Prijestonice Cetinje.

Investitor: Milašević Petar

RAZ:1:200

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Pety Mache'



E K R E T A R-a

Nikolic

