



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 15.04.2016. godine

Broj: 05-351/16-385

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: PEROVIĆ ŽELJKO

OBJEKAT:

Izgradnja stambenog objekta

LOKACIJA:

Kat. parcela br. 4944, K.O. Njeguši, zahvat Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje - Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

MJESTO GRADNJE:

Žanjev do, Njeguši, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 4944, površine 235m² K.O. Njeguši, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, odnosno Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši, u granicama ambijentalnih ruralnih cjelina.
- *Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina* navedene kat. parcele pripadaju prostoru predviđenom za stanovanje malih gustina. Shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju objekata stanovanja malih gustina, centralne djelatnosti i mješovite namjene, na ovim površinama stanovanje predstavlja pretežnu namjenu a kao komplementarne namjene mogu se organizovati: centralne djelatnosti, turistički sadržaji manjeg kapaciteta, objekti uprave, kultura, školstvo i socijalna zaštita, zdravstvena zaštita, sport i rekreacija, javne komunalne površine. Kompatibilne djelatnosti mogu se odvijati u okviru površine parcele stambene namjene (u sklopu stambenih objekata) ili samostalno na parceli. Maksimalan udio djelatnosti odnosno nestambenih sadržaja je 30-50% ukupne BRGP na parceli, u zavisnosti od spratnosti.
- *Pravila za formiranje urbanističke parcele:*
 - 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. 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 5m pored lokalnih puteva. 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);

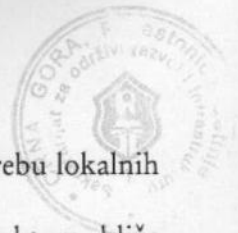
- Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;
- Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastraskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m², a izuzetno u zoni ambijentalne ruralne cjeline iznosi 200m²;
- Parcela treba da je relativno pravilnog oblika koji omogućava smještaj objekta; odnos strana urbanističke parcele (dužine prema širini) ne smije biti veći od 1:3,5.
- Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskim prilazu (putu, ulici) je minimalno 12m.

▪ *Urbanistički parametri*

- Indeks zauzetosti parcele iznosi 0,3;
- Indeks izgrađenosti parcele iznosi 0,6;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1);
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja poljoprivredne proizvodnje (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 $\leq 12,0m$ 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 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;
- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 3,0m, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda;
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 6,0m, 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 7,0m;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0m, a za komercijalne sadržaje maks. 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Maksimalna visina objekta spratnosti dvije etaže je 9,0m, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemenja;
- Ukoliko se u prostoru osnovnog rješenja 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.



▪ *Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju*

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalica 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 kamenu min 50% (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 ili mediteran crijep;
- Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena, na površini koja iznosi najmanje 50% fasade. Ostali dio fasade izvesti u malteru svijetlog pastelnog tonaliteta (sivo,bež) i uz primjenu drvenih elemenata;
- 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.

▪ *Pomoćni i ekonomski objekti*

- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata, u svemu prema Opštinskoj odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata;
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 3,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika;
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama;
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje;
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje.

▪ *Parkiranje*

- 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
- **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 ogradbi 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), predvidjeti snjegobrane.
- Objekat graditi po propisima i normativima koji važe za projektovanje u seizmičkim područjima. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji područja Crne Gore“.
- Predvidjeti mjere zaštite na radu.
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju ili rekonstrukciju objekta poštovati zakonska i podzakonska akta, u pogledu potrebe za sprovođenjem postupka procjene uticaja na životnu sredinu, prvenstveno:
 - Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13);
 - 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 životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10 i 40/11).
- 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.
- Projektu 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.

Petar Martinović

CRNA GORA, Fizičarstvo
Instituta za održivi razvoj
v.d. SEKRETAR-a
Ana Nikolić

Ana Nikolić

PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 15.04.2016.god.

Broj: 05-351/16 - 385

Investitor: Perović Željko

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

P. Martinović

Izgradnja stambenog objekta, na kat. parceli
br. 4944, K.O.Njeguši, zahvat Generalnog
urbanističkog rješenja Njeguša, u okviru
Prostorno urbanističkog plana Prijestonice
Cetinje

v.d. SEKRETAR-a

Ana Nikolić

Ana Nikolić

