



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje  
Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 19.05.2016. godine  
Broj: 05-351/16-448

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: BEĆIR DRAGICA**  
**OBJEKAT:** Izgradnja objekta za potrebe turizma  
**LOKACIJA:** Dio kat. parcela br. 6392 i 6388, K.O. Njeguši, zahvat PPPPN NP „Lovćen“, Detaljna razrada lokaliteta „Ivanova korita“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 34/14).  
**MJESTO GRADNJE:** Ivanova korita, Njeguši.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

- Kat. parcela br. 6392 iz lista nepokretnosti br. 1441, površine 706m<sup>2</sup> i kat. parcela br. 6388 iz lista nepokretnosti br. 137, površine 1756m<sup>2</sup> K.O.Njeguši se nalaze u zahvatu Prostornog Plana područja posebne namjene NP „Lovćen“ – Detaljna razrada lokacije „Ivanova korita“. Po podacima lista nepokretnosti, na kat. parceli br. 6392 nalaze se temelji objekta površine 86m<sup>2</sup>.
- Planom namjene površina Detaljne razrade lokacije „Ivanova korita“, od većeg dijela kat. parcele br. 6392 (svojina Bećir Dragice) i manjeg dijela kat. parcele br. 6388 (svojina Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje), formirana je UP 49, površine 740m<sup>2</sup>, koja je po namjeni prostora predviđena za turizam. UP 49 predstavlja parcelu sa turističkim sadržajima (restoran, suvenirnica i smještajni kapaciteti u etaži potkrovlja), organizovanim u slobodnostojećem objektu. Max. spratnost objekta je P+Pk. Takođe, na parceli se organizuju i rekreativni sadržaji – rekonstrukcija bučarskog terena. UP 49, definisana je detaljnim tačkama br.433, 435, 473, 474, 475, 476, 477, 479 i 480, čije su koordinate:

X	Y
433	6569407.22 4693089.20
435	6569411.57 4693072.01
473	6569421.89 4693069.81
474	6569426.62 4693066.94
475	6569436.23 4693062.14

X	Y
476	6569440.11 4693064.88
477	6569444.07 4693079.46
479	6569444.84 4693086.51
480	6569426.59 4693090.20

- U skladu sa navedenim i podacima iz smjernica za sprovođenje Plana, dijela koji se odnosi na parcelaciju i preparcelaciju, kojim je data mogućnost korigovanja urbanističke parcele u slučaju

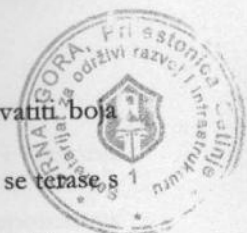
kada se ne poklapa sa katastrskom i preporuke poštovanja kat.parcele, parcelaciju UP 49 sprovoditi po koordinatama detaljnih tačaka katastarskih parcela koje su date u kopiranoj analognoj formi ovih uslova, izdate od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Cetinje.



- Shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju objekata turizma važe sledeći uslovi:
  - Djelatnosti su predviđene u prizemlju i mogu zauzeti površinu prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje koji svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge;
  - U jednom turističkom objektu mogu biti organizovane maksimalno 2 stambene jedinice;
  - Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja turističkog objekta (garaža, ostava i sl), maksimalne površine 20,0m<sup>2</sup>, a čiji kapacitet nije ušao u obračun ukupnih kapaciteta na parceli;
  - 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 BGP, osim ako se koriste za garažiranje, kao i tehnički sistem objekata;
  - Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2,0m**, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda;
  - Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **5,0m**, 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 **6,0m**;
  - Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 1,0m**, a za komercijalne sadržaje max **0,2m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
  - Maksimalna visina objekata je **6,0m** za objekte spratnosti P+Pk, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena.

#### *Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju*

- Arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim oblicima i formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo);
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (podužne, širine traktova od 6,0m, maksimalne dužine do 9,0m, osim kada je rješenje organizacije „kuća u nizu“);
- Fasade izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili djelimično u nižim etažama; etaža suterena i prizemlja), ili malterisanu i bojcnu u sivoj, sivo-bež ili oker boji pastelnog tonaliteta;
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 27° do 33°. Krovovi mogu biti dvovodni i rjeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Osvjetljenje potkrovlja, pored otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležećim krovnim prozorima;
- Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice;
- Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja.
- Zaštitu otvora prozora i vrata predvidjeti škurima, punim ili tipa „finta grilja“, roletne nijesu dozvoljene;



- Boja unutrašnje stolarije je bijela i spoljašnje tamno zelena, a može se prihvatiti boja tonirane stolarije dobijena zaštitnim premazom za drvo;
- Terasa u nivou etaže prizemlja formirati kao manje ispuste sa fasade; isključuju se terase s kraja na kraj objekta;
- Ograda na terasama treba da bude od drveta jednostavne profilacije i sloga, ili puna zidana (isključuje se mogućnost upotrebe balustera);
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

#### *Pomoćni i ekonomski objekti:*

- Pomoćnim objektima smatraju se garaže, spremišta i sl., kada je osnovna namjena stanovanje, kao i objekti u funkciji poljoprivrede (čuvanja, skladištenja i prerade proizvoda);
- Ekonomskim objektima se smatraju šupe, ljetnje kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda;
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 2,0m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika;
- Pozicija garaže u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom;
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.

#### *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	1 PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP
usluge	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice
- Parkiranje obezbijediti u okviru urbanističke parcele.
  - Objekat graditi tako da se ne ugrozi životna sredina (predvidjeti iznošenje i odlaganje smeća, kanalizacije atmosferskih i otpadnih voda), a posebno da se ne ugroze susjedni objekti.
  - U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, treba da se sprovedu obaveze iz važećih zakonskih propisa, 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);
    - Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 28/12);
    - Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.” br. 15/2013).



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 19.05.2016.god.  
Broj: 05-351/16-448

Investitor: Bećir Dragica  
RAZ:1:250

Obradio:  
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Petar Martinović*

Izgradnja objekta za potrebe turizma, max  
spratnosti P+Pk, na djelovima kat. parcela  
br. 6392 i 6388, K.O. Njeguši, zahvat  
PPPPN NP „Lovćen“, odnosno Detaljne  
razrade lokaliteta „Ivanova korita“, Cetinje.

