



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 23.10.2014. godine
Broj: 05-351/14-623

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: JOVIĆEVIĆ ĐORĐIJE

OBJEKAT:

LOKACIJA:

Izgradnja stambenog objekta, spratnosti P+1.

Kat. parcela br. 341/2, K.O. Rijeka Crnojevića, zahvat
Generalnog urbanističkog rješenja Rijeke Crnojevića, u
okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje,
(„Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

MJESTO GRADNJE:

Rijeka Crnojevića, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 341/2, ukupne površine 1658m², K.O. Rijeka Crnojevića, list nepokretnosti broj 271 se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, odnosno Generalnog urbanističkog rješenja Rijeke Crnojevića.

- Planom namjene površina navedena kat. parcela pripada dijelom prostoru predviđenom za stanovanje malih gustina – tip 1 (do 50 stanovnika/ha), dijelom saobraćajnim površinama, a dijelom na ostale prirodne površine.

- Stanovanje malih gustina (do 20 stanovnika/ha) je predviđeno za stanovanje u rubnim zonama koje imaju izvjesne karakteristike ruralnog stanovanja. Odlikuju ga porodični stambeni objekti sa okućnicom, max spratnosti P+1, sa maksimalno 2 stana. U ovom tipu stanovanja su parcele većih površina i u okviru okućnice, pored stambenog objekta i garaže, dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata, ostava za alate ili radionice i sl., a u skladu sa uslovima zaštite životne sredine. U okviru okućnica može se uzgajati voće i povrće za ličnu upotrebu.

- Smjernice planskog dokumenta su:

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 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.

udaljenje objekta od puta (Zakon o putevima „Službeni list RCG” broj 42/04):

- Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl, iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored lokalnih puteva 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 15 metara pored magistralnih puteva, 10 metara pored regionalnih puteva i 5 metara pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

urbanistički parametri

- Indeks zauzetosti parcele iznosi 0,3; za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ osnova objekta je max 200m^2 ;
- Indeks izgrađenosti parcele iznosi 0,6; za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ max BRGP objekta iznosi 400m^2 ;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1);
- 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;
- Potrebe za parkiranjem riješavati unutar granica urbanističke parcele.

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 $\leq 12,0\text{m}$ 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 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 sljemena.

- Ukoliko se u prostoru osnovnog rješenja krova bez nadzotka 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.
- Princip uređenja zelenila u okviru stambenih parcela je dat u uslovima pejzažnog uređenja, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalice 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 autohtonom kamenu min 50% (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama; etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojevu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. Ostali dio fasade izvesti u malteru svijetlog pastelnog tonaliteta (sivo,bež) i uz primjenu drvenih elemenata.
- 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 kanalice ili mediteran crijep.
- 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, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine ima ingerence da izdaje odobrenja za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao «pomoćni objekti», 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

