



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 28. 02. 2017. god.
Broj: 05 – 351/17 – 97

INVESTITOR: VUKIĆ IVAN
OBJEKTAT: Izgradnja objekta
LOKACIJA: Kat. parcela br. 2012, K.O. Dobrsko selo
PLAN: Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje
(„Sl.list CG–o.p.“, br. 12/14)

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 2012, površine 2391m², list nepokretnosti broj 402, K.O. Dobrsko selo, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG– o.p.“, br. 12/14). Na kat. parceli br. 2012 se nalazi zgrada za odmor (vikendica) površine 72m² i šume 5. klase površine 2319m². Takođe, u opisu prava postoji zabilježba postupka – objekat nema građevinsku i upotrebnu dozvolu.
 - Po planu namjene površina, navedena kat. parcela pripada prostoru ostalih prirodnih površina (garig, makija, krš, kamenjar) i u neposrednoj blizini naselja i drugih izgrađenih struktura. U granicama naselja i drugih izgrađenih struktura na području Prijestonice Cetinje kao i prostoru na udaljenosti max 100m od granica naselja, ovim Planom utvrđena je mješovita namjena u kojoj se pored funkcije stanovanja kao prioritetne mogu razvijati i ostale proizvodne, poslovne, društvene i javne funkcije. Maksimalan udio djelatnosti odnosno nestambenih sadržaja je 30-50% ukupne BRGP na parceli, u zavisnosti od spratnosti.
- 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.
- U skladu sa smernicama PUP-a uslovi za izgradnju objekta glase:
 - 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 delova katastarskih parcela, minimalne površine 500m²;

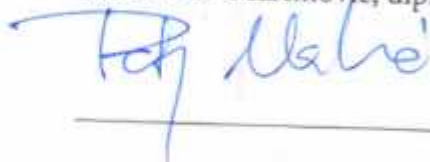
- Parcela treba da je pravilnog oblika, kojim omogućava smještaj objekta na način da odnos strana urbanističke parcele – dužina prema širini ne smije biti veći od 1:3;
 - Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je minimalno 15m;
 - Maksimalna BRGP objekta je 200m²;
 - Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);
 - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
 - Objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni;
 - 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 i poslovnih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m;
 - Kota poda prizemlja može biti 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;
 - 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 ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rjeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvideti snjegobrane;
 - 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 smernicama PUP-a uslovi za uređenje terena su:
 - Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom ili u garaži (u sklopu ili van objekta). Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje ("Sl. list CG – o.p", br. 12/14).
 - Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

trgovine i usluge	1 PM na 60 m ² BRGP
stanovanje	1 PM 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.
- 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, 40/10, 40/11 i 27/14);
 - 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);
 - 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).
- Prilikom izgradnje 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“.
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite od požara i zaštite na radu.
- Objekat je potrebno opremiti svom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine. Sve instalacije (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati 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.
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG – o.p.”, br. 2/09).
- 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), Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG”, br. 23/14) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG”, br. 32/14).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.




SEKRETAR KA
 Njegošava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
 Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
 e-mail: sekretarijat.ori@cetinje.me
 www.cetinje.me

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 28.02.2017.god.
Broj: 05-351/17-97

Investitor: Vukić Ivan
RAZ:1:250
Obradio:
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Izgradnja objekta, na kat. parceli br.
2012 K.O. Dobrsko selo,
zahvat Prostorno urbanističkog plana
Prijestonice Cetinje.

SEKRETARKA
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

