



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

Cetinje, 14. 01. 2016. god.
Broj: 05 - 351/16 - 6

INVESTITOR: **RATKOVIĆ LJUBOMIR**

OBJEKTAT: Izgradnja stambenog objekta

LOKACIJA: Kat. parcela br. 2826/1, K.O.Ljubotinj I

PLAN: Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje
(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 2826/1, površine 1164m², list nepokretnosti br. 838 - prepis, K.O. Ljubotinj I, se nalazi su u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“ – o.p. broj 12/14), uz nekategorisani put. Po podacima Elaborata originalnih terenskih podataka, uradenog od strane „SAMU INŽENJERING“ d.o.o. Podgorica od 27.07.2015.god., na dijelu kat. parcele br. 2826/1 K.O.Ljubotinj I nalazi se stambeni objekat, izgrađen 2011.god., površine ≈55m², spratnosti P.

Planom namjene površina PUP-a Prijestonice Cetinje navedena kat. parcela pripada prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura kao i poljoprivrednih površinama, na kojima je moguća izgradnja objekata sa ciljem da se kroz kontrolisanu gradnju zaštiti vrijedno poljoprivredno zemljište i stimuliše poljoprivredna proizvodnja.

- U skladu sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, moguće je zadržati postojeće, tj. zatečene objekte, izgrađeni prije donošenja plana 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.

• *Udaljenje objekta od puta:*

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. 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).



- 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 katastrskih parcela ili od djelova katastrskih parcela, minimalne površine 1500m².
- Parcija treba da je pravilnog oblika, kojim omogućava smještaj objekta. 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.

- Urbanistički parametri:

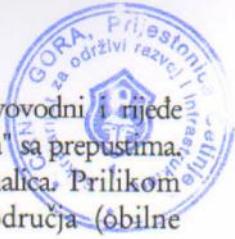
- Maksimalna BRGP objekta je 350m²;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta objekta od bočne i zadnje granice parcele iznosi 5m;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (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 parseli ili dvojni objekti.
- 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.
- Podumske 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 sljemeњa.
- Ukoliko se u potkovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati prostor za stanovanje ali samo u funkciji poslednje etaže - galerija, a nikako kao nezavisna stambena površina.

- Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalica i dr.).
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (pravougaone osnove, širine traktova od 6-7,5x7-9m, maksimalne dužine do 9m, a izuzetno ako je niz do 15m).
- Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelomično u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svjetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.



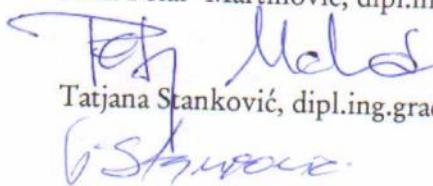
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravnih 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijedko četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobranu.
 - Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima, punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene.
 - Spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi.
 - 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.
- Parkiranje
 - Potreban broj parking mesta treba obezbjediti 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 1PM na 1 stan.
 - Ograđivanje i ozelenjavanje
 - 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.
 - U slučajevima izgradnje objekta primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretnе 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“.
 - Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
 - Prije buduće izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja 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.

U postupku projektovanja TT instalacije u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13) poštovati:

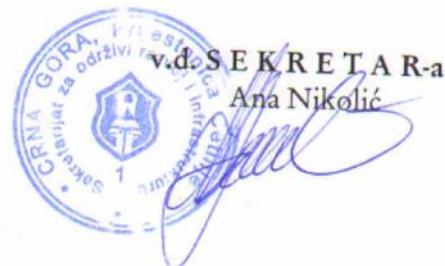
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl.list CG“, broj 33/14) kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje drugih objekata;
 - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projekotvanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske, komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl.list CG“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projekotvanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima.
 - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreća, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korićeće pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreća, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori.
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl.list CG“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.
- 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.



Tatjana Stanković, dipl.ing.građ.

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 14.01.2016.god.
Broj: 05-351/16-6

Izgradnja stambenog objekta, na dijelu
kat. parcele br. 2826/1, K.O. Ljubotinj I,
zahvat Prostorno urbanistickog plana
Prijestonice Cetinje.

Investitor: Ratković Ljubomir

RAZ:1:200

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

v.d. S E K R E T A R-a

Ana Nikolić

