



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

Cetinje, 29. 01. 2016. god.  
Broj: 05 - 351/16 - 65

INVESTITOR: VUČUROVIĆ SLAVICA  
OBJEKTAT: Izgradnja stambenog objekta  
LOKACIJA: Kat. parcela br. 4091/2, posjedovni list broj 975, K.O. Konak  
PLAN: Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje  
(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Na dijelu parcele br. 4091/2, ukupne površine 617m<sup>2</sup>, list nepokretnosti 975 - prepis, K.O. Konak, projektovati i izgraditi stambeni objekat.
- Kat. parcela 4091/2 K.O. Konak se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG - o.p.“ broj 12/14), koja po planu namjene površina pripada prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura. U granicama naselja i drugih izgrađenih struktura na području Prijestonice, ovim Planom utvrđena je mješovita namjena u kojoj se pored funkcije stanovanja kao prioritetne mogu razvijati i ostale proizvodne, poslovne, društvene i javne funkcije.
- U skladu sa smernicama PUP-a, uslovi za formiranje urbanističke parcele i izgradnju ove vrste objekata su:
  - Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl. iznosi pored regionalnih puteva 15m, 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);
  - 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 katastarskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m<sup>2</sup>;
  - Parcela 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;
  - Maksimalna BRGP objekta je 200m<sup>2</sup>;
  - 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 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;
  - Podrumske 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 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;
  - Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati prostor za stanovanje ali samo u funkciji poslednje etaže - galerija, a nikako kao nezavisna stambena površina;
  - Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalice 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 rijede četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti 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);
    - Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu 1PM 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);
  - 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).
- 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 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.
- Projektну 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.grad.



PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Izgradnja stambenog objekta, na kat. parceli broj 4091/2, K.O. Konak, zahvat Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.

Cetinje, 29.01.2016.god.

Broj: 05-351/16 - 65

Investitor: Vučurović Slavica

RAZ:1:500

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.



v.d. SEKRETAR-a

Ana Nikolić

