



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 24. 02. 2016. god.
Broj: 05 – 351/16 – 179

INVESTITOR: BRNOVIĆ RADOSAV
OBJEKTAT: Izgradnja objekta za proizvodnju
LOKACIJA: Kat. parcele br. 769, 773/1, 773/2, K.O. Bobija
PLAN: Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje
(„Sl.list CG–o.p.“, br. 12/14)

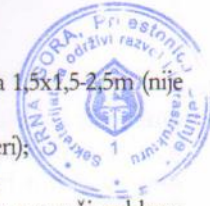
URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcele br. 769 i 773/1, ukupne površine 3074m², list nepokretnosti br. 11 - prepis, i kat. parcela br. 773/2 list nepokretnosti br. 193 - prepis površine 819m², K.O. Bobija, se nalazi su u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG–o.p.“, broj 12/14), uz nekategorisani put.
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 zaštititi 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.
- Uslovi za projektovanje i izgradnju objekata na poljoprivrednom zemljištu su:
 - 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);
 - Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;

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



- Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastarskih parcela ili od dijelova katastarskih parcela, minimalne površine 1500m²;
 - 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 350m²;
 - Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);
 - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg 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;
 - 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 uredenog i nivelisanog terena oko objekta;
 - Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uredenog 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.
- Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju
- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalice 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 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 dvodvodni i rijede četvorvodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanatica. 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;
 - Spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi;



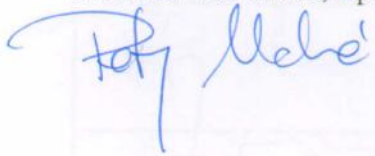
- Balkone formirati isključivo u ravni fasade, ne kao ispuste sa fasade, dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj fasade);
 - Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri);
 - Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama;
 - Potreban broj parking mjesta 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 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.
- Obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za planirani projekat koji po prirodi funkcionisanja može imati negativne implikacije na kvalitet životne sredine, obrati nadležnom organu lokalne uprave za poslove zaštite životne sredine sa zahtjevom o potrebi izrade procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama zakona:
 - 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).
 - U slučajevima 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.
 - 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 svemu poštovati Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG – o.p.“, br. 2/09). Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti adekvatan prilaz objektima, kao i nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza.
- 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.



v.d. SEKRETAR-a

Ana Nikolić



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 24.02.2016.god.
Broj: 05-351/16-179

Izgradnja objekta za proizvodnju, na kat.
parcelama br. 769, 773/1, 773/2, K.O.
Bobija, zahvat Prostorno urbanističkog
plana Prijestonice Cetinje.

Investitor: Brnović Radosav
RAZ:1:200

Obradili:
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Petar Martinović



v.d. SEKRETAR-a
Ana Nikolić

