



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 24.03.2016. god.
Broj: 05-351/16-83

INVESTITOR:

ĐURIŠIĆ PETAR

OBJEKTAT:

Izgradnja poslovnog objekta, sa vidikovcem i parking prostorom

LOKACIJA:

Kat. parcele br. 4849/3, 6019 i 6020, K.O. Meterizi

PLAN:

Prostorno urbanistički Plan Prijestonice Cetinje

(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcele br. 4849/3, 6019 i 6020, ukupne površine 19993m², list nepokretnosti broj 739 - prepis, K.O. Meterizi, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), uz lokalni put L16 (Meterizi – Pavlova strana).
- Po planu namjene površina, navedene kat. parcele pripadaju 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.
- Uslovi za formiranje urbanističke parcele 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 „Sl. list CG 21/09, 54/09, 40/10 i 36/11) i Odlukom o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG - opšinski propisi“ br. 14/09 i 24/14);
 - Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;
 - Urbanističku parcelu formirati minimalne površine 500m²;
 - Parcija treba da je pravilnog oblika, koja 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;



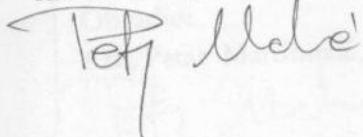
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P + 1 ili P + Pk);
 - Maksimalna BRGP objekta je 200m²;
 - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
 - Objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni;
 - Realizacija je moguća fazno do 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 uredenog i nivelišanog terena oko objekta;
 - Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelišanog terena oko objekta do sljemenja;
 - Ukoliko se u tavanskom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati prostor za stanovanje ali samo u funkciji poslednje etaže - galerija, a nikako kao nezavisna stambena površina (površina ulazi u BRGP);
 - 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 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 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 uredjenje terena su:
 - 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: usluge - 1 PM na 60 m²BRGP;
 - Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ogradiju 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;

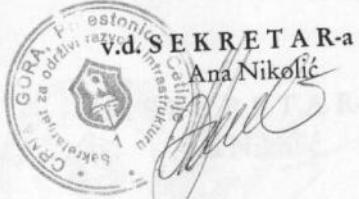
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ogradiju.
- Smjernice za formiranje vidikovaca:
 - Na lokacijama koje imaju dominantan položaj u atraktivnom okruženju, kao što su vrhovi, prevoji, pojedine pozicije na pristupima i serpentinama dopušteno je formiranje platformi koje su u funkciji sagledavanja širih prostora različitih pejzažnih karakteristika i čijom se realizacijom obezbjeduje atraktivnost i panoramsko sagledavanje i doživljavanje širih i užih prostora;
 - Obilježavanje vidikovca se vrši informativnim tablama. Oprema za sagledavanje podrazumijeva dvoglede, turbine;
 - Prilikom formiranja i uređenja platforme vidikovca, uz neophodno obezbjedenje ogradom potrebno je predviđeti određen broj mesta za sjedenje, dozvoljene su manje intervencije u smislu nивелacije terena i donošenja materijala za podlogu (zemlja, pjesak, šljunak). Uređenje terena provoditi uz maksimalnu zaštitu drveća i grmlja, a mogući su i manji zahvati u terenu izgradnjom podzida, ogradnih zidova i zidanje postolja isključivo od kamena, iz lokalnog majdana u okruženju, i/ili drveta;
 - Prilikom postavljanja urbane opreme (klupe, stolovi, sjenici, kante za otpatke) voditi računa da ona bude sačinjena od autohtonog ili biomaterijala, uklapljena u postojeći ambijent.
- 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 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 predviđjeti propisane mjere zaštite od požara i zaštite na radu.
- Objekat je potrebno opremiti svom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagadenja 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.

- U svemu poštovati Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretnjivosti („Sl. list CG - o.p.“ br.2/09). Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti adekvatan prilaz objektu, kao i niveliciju svih pješačkih staza i prolaza.
- Projektnu 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) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.





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

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 24.03.2016.god.
Broj: 05-351/15-52

Izgradnja poslovnog objekta, sa
vidikovcem i parking prostorom, na kat.
parcelama br.4849/3, 6019 i 6020, K.O.

Meterizi, zahvat Prostorno
urbanistickog plana Prijestonice Cetinje.

Investitor: Durišić Petar
RAZ:1:2000

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Petar Martinović

