



Crna Gora

DECENIJA
OBNOVE
NEZAVISNOSTI
HILJADU GODINA
DRŽAVNOSTI
2016



Da je vječna Crna Gora

PRIJESTONICA CETINJE
SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI
RAZVOJ I INFRASTRUKTURU
Broj: 05 - 351/16 - 636/2
Cetinje, 05. 09. 2016. god.

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: RADONJIĆ MOJAŠ

OBJEKAT: Izgradnja objekata

LOKACIJA: Kat. parcela br. 2081, K.O. Njeguši, zahvat Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje odnosno Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

MJESTO GRADNJE: Erakovići, Njeguši, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 2081, K.O. Njeguši, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, odnosno Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši. Po listu nepokretnosti br. 1053 na kat. parceli br. 2081 se nalazi porodična stambena zgrada površine 113m², pomoćna zgrada površine 35m², dvorište 500m² i pašnjak 3. klase površine 219m².
- *Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina navedene kat. parcele pripadaju prostoru predviđenom za stanovanje malih gustoća. Shodno smjernicama za sprovodenje planskog dokumenta, urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju objekata stanovanja malih gustoća, centralne djelatnosti i mješovite namjene, na ovim površinama stanovanje predstavlja pretežnu namjenu a kao komplementarne namjene mogu se organizovati: centralne djelatnosti, turistički sadržaji manjeg kapaciteta, objekti uprave, kultura, školstvo i socijalna zaštita, zdravstvena zaštita, sport i rekreacija, javne komunalne površine. Kompatibilne djelatnosti mogu se odvijati u okviru površine parcele stambene namjene (u sklopu stambenih objekata) ili samostalno na parceli.*
- *Pravila za formiranje urbanističke parcele:*
- 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

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

nekategorisanih 10 metara računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Izuzetno u brdsko planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojusu puta, ali ne bliže od 5m pored lokalnih puteva. 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 katastrskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m^2 , a izuzetno u zoni ambijentalne ruralne cjeline iznosi 200m^2 ;
- Parcija treba da je relativno pravilnog oblika koji omogućava smještaj objekta; odnos strana urbanističke parcele (dužine prema širini) ne smije biti veći od 1:3,5.
- Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je minimalno 12m.

- *Urbanistički parametri*

- Indeks zauzetosti parcele iznosi 0,3; ; za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ osnova objekta je max 200m^2 ;
- Indeks izgradenosti parcele iznosi 0,6; za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ max BRGP objekta iznosi 400m^2 ;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1);
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja 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 parcelli, dvojni objekti ili u nizu. Dvojni i objekti u nizu mogu se graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih parcela pismeno dogovore da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini $\leq 12,0\text{m}$ obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može postaviti objekat;
- 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;
- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **3,0m**, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda;
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je **6,0m**, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija;
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **7,0m**;
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 1,0m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0,2 m** od kote konačno uredenog i nivelišanog terena oko objekta;
- Maksimalna visina objekta spratnosti dvije etaže je **9,0m**, i to računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelišanog terena oko objekta do sljemena;

- Ukoliko se u prostoru osnovnog rješenja krova bez nadzitka dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor (ovim Planom se ne planira izgradnja etaže potkrovla), ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena jedinica.

- Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju***

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalica i dr.);
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (poduzne, širine traktova od 6,0-7,5 x 7,0-9,0m, maksimalne dužine do 9m, osim kada je organizacija niza do 15m);
- Fasadu izvoditi u kamenu min 50% (pristupnu u cjelini ili dijelimično 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 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 kanalica ili mediteran crijepl;
- Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamenja, na površini koja iznosi najmanje 50% fasade. Ostali dio fasade izvesti u malteru svjetlog pastelnog tonaliteta (sivo,bež) i uz primjenu drvenih elemenata;
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna rješenja. Dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. Ukoliko to nije autentično rješenje onda predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni i bravarije;
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena, a može se prihvati boja tonirane stolarije dobijena zaštitnim premazom za drvo;
- Balkone formirati isključivo u fasadi, a ne kao ispuste sa fasade; isključuju se balkoni s kraja na kraj objekta;
- Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri);
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

- Pomoćni i ekonomski objekti***

- Na svim parcelama dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata, u svemu prema Opštinskoj odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata;
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 3,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika;
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama;
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje;
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje.

- Parkiranje***

- Potreban broj parking mesta treba obezbijediti 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:	
stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m ² BRGP
usluge	1 PM na 60 m ² BRGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

▪ *Ograđivanje i ozelenjavanje*

Parcele objekata se mogu ogradivati prema sledećim uslovima:

- Parcele se ogradjuju zidanom ogradom do visine od 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1.60m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6m;
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograduje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ogradjuju živom ogradom.

▪ Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.

▪ Objekat graditi po propisima i normativima koji važe za projektovanje u seizmičkim područjima. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu s rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonstrukciji područja Crne Gore“.

▪ Predvidjeti mjere zaštite od požara kao i mjere zaštite na radu.

▪ Prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju ili rekonstrukciju objekta poštovati zakonska i podzakonska akta, u pogledu potrebe za sprovođenjem postupka procjene uticaja na životnu sredinu, prvenstveno:

- 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).

▪ 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. Sastavni dio ovih uslova su uslovi D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Cetinja, br. 3426 od 08.08.2016.god.

▪ U svemu poštovati Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja 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 objektu, kao i nivелацију 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.

Petar Martinović

S E K R E T A R K A
Njegosava VUJANOVIC, dipl.ing.el.



PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 05.09.2016.god.
Broj: 05-351/16 - 636/2

Izgradnja objekata, na kat. parceli br. 2081,
K.O.Njeguši, zahvat Generalnog urbanističkog
rješenja Njeguša, u okviru Prostorno
urbanističkog plana Prijestonice Cetinje

Investitor: Radonjić Mojaš

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Refa Maleš

SEKRETARKA
Njegosava VUJANOVIC, dipl.ing.el.
Vujanovic

