



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 - 860

Cetinje, 19. 09. 2016. god.

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: MURATOVIĆ RADMILA**

**OBJEKAT:** Izgradnja objekta

**PARCELA:** Kat. parcela br. 2658, K.O. Cetinje I, UP 2658a, UP 2658b, UP 2658c, blok E1, DUP „Bajice“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15)

**MJESTO GRADNJE:** Cetinje, Bajice

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

- Kat. parcela br. 2658, K.O. Bajice, ukupne površine 4135m<sup>2</sup>, iz lista nepokretnosti br. 148, se nalaze u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje.
- Planom namjene površina, od većeg dijela kat. parcele br. 2658 formirane su UP 2658a, površine 1087m<sup>2</sup>, UP 2658b površine 1121m<sup>2</sup> i UP 2658c površine 1641m<sup>2</sup>, koje pripadaju stanovanju malih gustina – SMG 1. Preporuka plana je da se u ovim stambenim zonama razvijaju djelatnosti urbane poljoprivrede a to su aktivnosti na proizvodnji, preradi i distribuciji hrane namijenjenoj uglavnom lokalnoj potrošnji - mogućnost gajenja ratarskih i povrtlarskih kultura, cvijeća, ukrasnog žbunja i drveća, začinskog i ljekovitog bilja, pčelinjaka. Uzgajanje životinja treba isključiti kao djelatnost. Osnovni uslov za izbor ovih djelatnosti jeste da one svojim karakterom i načinom odvijanja ne narušavaju kvalitet stanovanja.
- Na parceli se mogu graditi i proizvodno-skladišni objekti koji su u funkciji odvijanja urbopoljoprivrede. Takođe, mogu se graditi i pomoći objekti koji su u funkciji korištenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl). Kapacitet svih objekata ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.
- U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 6 stambenih jedinica, max index zauzetosti 0.55.

- Urbanističke parcele UP 2658a, UP 2658b, UP 2658c, ukupne površine 3849m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama br. 6736, 6737, 6738, 6739, 6740, 6741, 6742, 6743, 7785, 7786, i 7787 čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
6736	6573557.18	4695169.49	6742	6573540.75	4695158.72
6737	6573566.97	4695179.85	6743	6573553.81	4695166.29
6738	6573578.71	4695105.99	7785	6573567.54	4695180.45
6739	6573575.80	4695109.42	7786	6573579.36	4695194.12
6740	6573538.12	4695151.95	7787	6573583.04	4695198.80
6741	6573539.75	4695158.36			

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog kataстра i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

- Građevinska linija objekta definisana je koordinatama tačaka br. 654, 655, 656, 657, 658, 659 i 660, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
654	6573581.71	4695192.27	658	6573542.09	4695156.03
655	6573569.72	4695178.39	659	6574620.34	4695510.83
656	6573559.36	4695167.43	660	6574299.10	4695543.22
657	6573541.77	4695155.90			

- Shodno urbanističkim pokazateljima na nivou parcele, na UP 2658a, UP 2658b, UP 2658c je planirana izgradnja objekta max površine 687m<sup>2</sup>, max spratnosti P+1, BRGP objekta 1500m<sup>2</sup>, od čega je za stanovanje predvideno 1050m<sup>2</sup> a za poslovanje 450m<sup>2</sup>. Objekat je moguće realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- Prilaz urbanističkoj parceli je sa naseljske saobraćajnice u planu označena brojem S19-2607, koja se spaja sa Novom ulicom 49.
- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata stanovanja malih gustina – podtip 1:

#### Pravila za izgradnju objekata

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata.
- Građevinska linija predstavlja *maksimalnu liniju* do koje se može postaviti objekat.
- Na parceli se može graditi samo jedan stambeni objekat ali se mogu graditi i proizvodno-skladišni objekti koji su u funkciji odvijanja urbopoljoprivrede, a njihova površina i kapaciteti ulaze u ukupan obračun kapaciteta na parceli.
- Preporuka plana je da stambeni objekti budu izgrađeni u dijelu parcele ka pristupnoj ulici a nestambeni (proizvodno-skladišni) i pomoćni objekti u dubini parcele.
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m.
- Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren.
- Podumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.

- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2.0 m**.
- Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **5m**.
- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0** do **1.0 m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0.2 m** od kote konačno uredenog i nivelišanog terena oko objekta.
- Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše **1.20 m** računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine **1.0 m**. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti **25%** površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lodama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.
- Maksimalna visina objekata je **8m** za objekte Po+P+1 (za objekte na ravnom terenu) odnosno Su+P+1 (za objekte na strmom terenu), i to računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelišanog terena oko objekta do sljemena krova.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.

#### *Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju*

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.
- Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krov je kos, nagiba nagiba  $20^{\circ}$  do  $30^{\circ}$ . Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice ili badže. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crep.
- Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predviđeti škure (nisu dozvoljene roletne).
- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta.
- Ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

#### *Pomoćni objekti*

- Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.
- U skladu sa *Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje*, pomoćni objekti svrstavaju se u 3 tipa:
  1. pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa stambenim objektom čijem korišćenju služi: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetne kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezjedenja, objekti za naplatu;
  2. pomoćni objekti infrastrukture: septičke biojame, bunari, cistijerne za vodu, rezervoari, bistijerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi;
  3. pomoćni objekti uređenja terena: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole.

- Udaljenje pomoćnog objekta tipa 1 od ivice parcele ne smije biti manje od 2,0 m, osim ako nema pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
  - Pozicija pomoćnih objekata tipa 1 u odnosu na pristupnu saobraćajnicu definisana je građevinskom linijom.
  - Pomoćni objekti tipa 1 mogu se formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama, uz obaveznu saglasnost susjeda.
  - Pomoćne objekte tipa 1 je moguće graditi kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.
  - Pomoćni objekat tipa 1 može biti maksimalne spratnosti P (prizemlje), a ukoliko je teren u nagibu spratnosti Su (suteren).
  - Odobrenje za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora i zaštitu životne sredine.
- U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovodenja 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, 40/10 i 40/11);
  - 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).
- U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.
- Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8<sup>0</sup>MCS.  
Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonstrukciji područja Crne Gore“.
- Sve instalacije projektovati i priključiti po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju (elektroinstalacije, TT instalacije, vodovod i kanalizacija), kao i 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 se 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 oprema i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje drugih objekata;
  - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske, komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektijma („Sl.list CG“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i

drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;

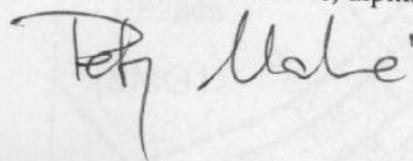
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreća, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuje uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišće pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreća, 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.

Sastavni dio ovih uslova su uslovi D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Cetinja, br. 4046 od 16.09.2016.god.,

- Projektovanje i izgradnju objekta u okviru urbanističke parcele uraditi u cijelosti.
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbititi pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG - o.p.“ br. 2/09).
- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



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

PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 19.09.2016.god.

Broj: 05-351/16 - 860

Investitor: Muratović Radmila

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Leđa Mihajlović*

Izgradnja objekta, max spratnosti P+1 na  
kat. parceli br. 2658, K.O.Cetinje I,  
UP:2658a, UP 2658b, UP 2658c, blok E1,  
DUP "Bajice", Cetinje.

SEKRETARKA  
Njegosava VUJANOVIC, dipl.ing.el.  
*Vujanovic*

