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 - 859
Cetinje, 19. 09. 2016. god.

**PODNOSILAC ZAHTJEVA:** **MURATOVIĆ RADMILA**
**OBJEKAT:** Izgradnja objekta
**PARCELA:** Kat. parcela br. 2606, K.O. Cetinje I, UP 2606, blok E1, DUP „Bajice", Cetinje („Sl.list CG - o.p.", br. 28/15)
**MJESTO GRADNJE:** Cetinje, Bajice

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 2606, K.O. Bajice, ukupne površine 1172m², iz lista nepokretnosti br. 834, se nalazi u zahvatu DUP-a „ Bajice", Cetinje.

- Planom namjene površina, od većeg dijela kat. parcele br. 2606 formirana je UP 2606, površine 1166m², koja pripada 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 pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl). Kapacitet svih objekata ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli.

- U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 2 stambene jedinice, max index zauzetosti 0.2.

- Urbanistička parcela UP 2606, površine 1166m², definisana je detaljnim tačkama br. 7783, 8001, 8002, 8003 i 8004, čije su koordinate:

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

| | X | Y | | X | Y |
|---|---|---|---|---|---|
| 7783 | 6573529.46 | 4695159.31 | 8003 | 6573539.05 | 4695163.42 |
| 8001 | 6573555.50 | 4695174.99 | 8004 | 6573537.43 | 4695162.84 |
| 8002 | 6573553.55 | 4695172.93 | | | |

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

- Građevinska linija objekta definisana je koordinatama tačaka br. 886, 887 i 888, čije su koordinate:

| | X | Y |
|---|---|---|
| 886 | 6573536.41 | 4695165.66 |
| 887 | 6573538.03 | 4695166.25 |
| 888 | 6573551.37 | 4695174.99 |

- Shodno urbanističkim pokazateljima na nivou parcele, na UP 2606 je planirana izgradnja objekta max površine 233m², max spratnosti P+1, BRGP objekta 500m², od čega je za stanovanje predviđeno 350m² a za poslovanje 150m². 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.
- Podrumske 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 uređenog i nivelisanog 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, lođama 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 uređenog i nivelisanog 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° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, viđenice. 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 predvidjeti 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, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezjeđenja, 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 gradevinskom 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 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, 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°MCS.
  Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroreonizaciji 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 projekotvanje, 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 projekotvanje, 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 propisiju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korićeje 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. 4045 od 19.09.2016.god.,

- Projektovanje i izgradnju objekta u okviru urbanističke parcele uraditi u cjelosti.

- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti 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.

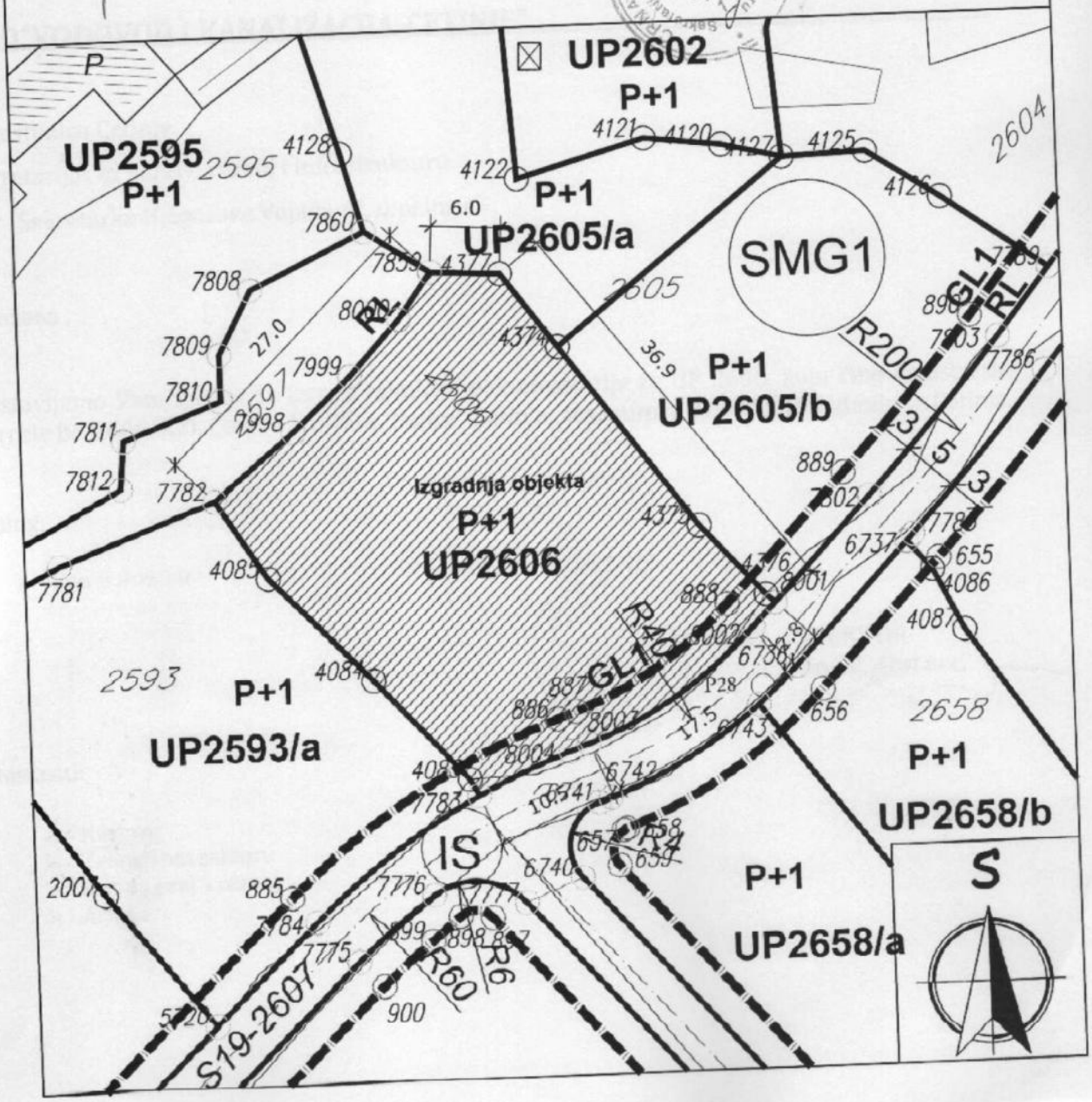
**SEKRETARKA**
**Njegosava VUJANOVIĆ,dipl.ing.el.**

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

PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA
Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 19.09.2016.god.
Broj: 05-351/16 - 859

Investitor: Muratović Radmila
RAZ:1:500
Obradio:
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Izgradnja objekta, max spratnosti
P+1 na kat. parceli br. 2606,
K.O.Cetinje I, UP 2606, blok E1,
DUP "Bajice", Cetinje.

SEKRETARKA
Njegosava VUJANOVIĆ,dipl.ing.el.