



Crna Gora

DECENIJA  
OSNOVE  
NEZAVISNOSTI  
HILJADU GODINA  
ODŽANOSTI  
2018



Da je vječna Crna Gora

**PRIJESTONICA CETINJE  
SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI  
RAZVOJ I INFRASTRUKTURU**

Broj: 05 - 351/16 - 1306

Cetinje, 28. 11. 2016. god.

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: SHORKIN OLEG**

**OBJEKAT:** Rekonstrukcija objekta

**LOKACIJA:** Kat. parcela br. 1174, K.O. Njeguši, zahvat Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje - („Sl. list CG - o.p.“, br. 12/14).

**MJESTO GRADNJE:** Trg na Njegušima, Cetinje.

### **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

- Kat. parcela br. 1174, K.O. Njeguši ukupne površine 345m<sup>2</sup>, iz lista nepokretnosti br. 1542 - prepis, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, odnosno Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši. Na navedenoj kat. parceli se nalaze porodična stambena zgrada površine 63m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada 15m<sup>2</sup> i dvorište površine 257m<sup>2</sup>.
- *Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina* navedena kat. parcela pripada prostoru predviđenom za mješovitu namjenu, u okviru ambijentalne cjeline. Shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju objekata stanovanja malih gustina, 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:*

- 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 katastraskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m<sup>2</sup>, a izuzetno u zoni ambijentalne ruralne cjeline iznosi 200m<sup>2</sup>;
- *urbanistički parametri:*
  - Indeks zauzetosti parcele iznosi 0,3; za parcele površine  $\geq 650\text{m}^2$  osnova objekta je max 200m<sup>2</sup>;
  - Indeks izgrađenosti parcele iznosi 0,6; za parcele površine  $\geq 650\text{m}^2$  max BRGP objekta iznosi 400m<sup>2</sup>;
  - Spratnost objekata je max dvije etaže (P+1);
  - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
  - 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;
  - 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;
  - Kota poda prizemlja za komercijalne sadržaje može biti max 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- *Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju*
  - Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalice i dr. );
  - 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 kanalice ili mediteran crijep;
  - 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 prihvatiti 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.
- *Parkiranje*
  - Potreban broj parking mjesta 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 mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BRGP
usluge	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BRGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

- *Ograđivanje i ozelenjavanje*

Parcele se može ograđivati prema sledećim uslovima:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1.60m sa cokolom 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 ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradni ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju 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 sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

- Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite 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 životnoj sredini, („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10, 40/11 i 27/14);
- 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);
- 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).

- 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 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 objektima („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 mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, 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. 5036 od 25.11.2016.god.

- 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 objektu, kao i nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza.
- Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uredjenju 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), Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14) i Odluke o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/2013).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



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


PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 28.11.2016.god.

Broj: 05-351/16 - 1306

Investitor: Shorkin Oleg

RAZ:1:500

Rekonstrukcija objekta, na kat. parceli  
br. 1174, K.O.Njeguši, zahvat  
Generalnog urbanističkog rješenja  
Njeguša u okviru Prostorno  
urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

SEKRETAR KA  
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

