



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 24.09.2014. godine
Broj: 05-351/14-565

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: DRAGOJEVIĆ ALEKSANDAR

OBJEKAT: Rekonstrukcija stambenog objekta u stambeno – poslovni objekat, spratnosti P + 1 + Pk.

LOKACIJA: Kat. parcela br. 376, K.O. Njeguši, zahvat Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje - Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

MJESTO GRADNJE: Njeguši, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 376, ukupne površine 707m², K.O. Njeguši, se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, odnosno Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši, na kojoj se po listu nepokretnosti broj 162 – prepis nalazi zgrada u ugostiteljstvu, spratnosti P + 1 + Pk, površine u osnovi 226m², izgrađena 2005. godine.
- Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina navedena kat. parcela pripada prostoru predviđenom za stanovanje malih gustina. Shodno smjernicama za sprovodenje 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. Unutar stambenih zona mogu se predvidjeti i manji proizvodni pogoni, a za sve djelatnosti uslov je da svojim funkcionisanjem ne ugrožavaju osnovnu namjenu, tj. ne remete komfor stanovanja i ne ugrožavaju životnu sredinu. Kompatibilne djelatnosti mogu se odvijati u okviru površine parcele stambene namjene (u sklopu stambenih objekata) ili samostalno na parceli. Maksimalan udio djelatnosti odnosno nestambenih sadržaja je 30-50% ukupne BRGP na parceli, u zavisnosti od spratnosti.



Uslovi pod kojima se objekti zadržavaju ili ruše

- Ovim planom se zadržavaju svi postojeći, tj. zatečeni objekti, bez obzira na njihov legalitet i kapacitet koji se nalaze u zonama planiranim za izgradnju, i u skladu sa planiranom namjenom.

S obzirom da su ispunjeni gore navedeni uslovi za izgrađeni objekat, ovim uslovima su propisani parametri za izradu projektne dokumentacije potrebne za dobijanje građevinske dozvole.

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 katastrskih parcela ili od djelova katastrskih parcela, minimalne površine 500m², a izuzetno u zoni ambijentalne ruralne cjeline iznosi 200m².
- 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 i pravila za izgradnju objekata

- Pod postojećim objektima se podrazumjevaju svi zatečeni objekti na terenu (čija je izgradnja započeta, čija je izgradnja u toku - u smislu dogradnje i nadogradnje, kao i potpuno završeni) u vrijeme izrade Plana, a koji su evidentirani na topografsko geodetsko-katastarskoj podlozi i na grafičkim prilozima postojećeg stanja.

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalica i dr.).
- 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. Ostali dio fasade izvesti u malteru svijetlog pastelnog tonaliteta (sivo, bež) i uz primjenu drvenih elemenata.
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravnih 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijedice četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalica ili mediteran crijev.
- 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.



Parkiranje

- Potreban broj parking mesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta. Izgradnja garaža je definisana Odlukom o izgradnji pomoćnih objekata.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, 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

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ogradićati 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 coklom od kamena ili betona visine 0.6m. Izgradnja ograda je definisana Odlukom o izgradnji pomoćnih objekata.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ogradije. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- 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 mikrozonizaciji područja Crne Gore“. Pored toga na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko – geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekat.
- Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite.
- Projektom predvidjeti propisane 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 CG – o.p.“ br. 80/05 i 27/13);
 - Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG“ br. 20/07, 47/13);
 - Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG – o.p.“ br. 48/08);
 - Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/2013).
- Sve instalacije (elektroinstalacije, PTT instalacije, 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 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) potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti adekvatan prilaz objektu, kao i nivelaciju svih pešačkih 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) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Peh Melo

SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.



Melko

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za planiranje i uredjenje
prostora i zastitu životne sredine
Broj: 05-351/14-565
Cetinje, 24.09.2014. godine

Rekonstrukcija stambenog u stambeno-poslovni
objekat, spatnosti P+1+Pk, na kat. parceli br.
376, K.O. Njeguši, Prostorno-urbanistički plan
Prestonice Cetinje.

Površina objekata u osnovi iznosi 226,0m².

Investitor: Dragojević Aleksandar
RAZ 1:500

Obradio

Arh.Petar Martinovic, dipl. ing.

SEKRETAR

Tatjana Stankovic, dipl.ing.gradj.

