



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 18. 04. 2017. god.
Broj: 05-351/17-261

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: „VIIR“ D.O.O. CETINJE

OBJEKAT: Izgradnja objekta

LOKACIJA: Kat. parcele br. 1426 i 1427, 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: Njeguši, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Katastarska parcela broj 1426 K.O. Njeguši, površine 665m², na kojoj je po listu nepokretnosti broj 1543 evidentirana stambeno-poslovna zgrada površine 196m², kao i katastarska parcela broj 1427 K.O.Njeguši, površine 814m², iz lista nepokretnosti broj 1049, nalaze se u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguši (u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje) („Sl. list CG - o.p.“, br. 12/14).

▪ **Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina:**

Katastarska parcela broj 1426 nalazi se u prostoru predviđenom za stanovanje malih gustina dok se katastarska parcela broj 1427 dijelom nalazi u prostoru stanovanja malih gustina a dijelom u prostoru poljoprivrednih površina unutar granica kulturnog pejzaža. Zbir površina koje zahvataju prostor stanovanja malih gustina predmetnih katastarskih parcela iznosi 941m². 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.

▪ **pravila za formiranje urbanističke parcele:**

- Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastrskih parcela ili od dijelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m².
- Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m ;

- Parcela treba da je relativno pravilnog oblika koji omogućava smještaj objekta; Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskim prilazu (putu, ulici) je minimalno 12m.

- **Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:**

U skladu sa Zakonom o putevima ("Sl. list RCG", br. 42/04 i "Sl. list Crne Gore", br. 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11), širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame pored regionalnih puteva iznosi 15 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

- **Urbanistički parametri:**

- Indeks zauzetosti parcele iznosi 0,3 a za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ osnova objekta je max 200m^2 ;
- Indeks izgrađenosti parcele iznosi 0,6; a 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**

- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvistiti 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.
- 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 uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Ukoliko se u prostoru osnovnog rješenja krova bez nadzitka dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor (ovim Planom se ne planira izgradnja etaže potkrovlja), ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena jedinica.

- **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.

- **Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju**

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalice i dr.);
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (podužne, širine traktova od 6,0-7,5 x 7,0-9,0m, maksimalne dužine do 9m, osim kada je organizacija niza do 15m).
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rjeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanatica ili mediteran crijep;

- Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena, na površini koja iznosi najmanje 50% fasade. Ostali dio fasade izvesti u malteru svijetlog 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 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 ² BRGP
usluge	1 PM na 60 m ² BRGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

▪ **Pomoćni i ekonomski objekti**

- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih 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.

▪ **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 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 ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi 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.

▪ **Parametri za asejmičko projektovanje:**

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 mikrozonizaciji područja Crne Gore“.

▪ **Uslovi i mjere za zaštitu od požara i zaštite na radu:**

Ako je u pitanju izgradnja poslovnog objekta predvidjeti mjere protiv požarne zaštite kao i mjere zaštite na radu.

▪ **Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:**

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).

▪ **Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu:**

- 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 urbanističkih uslova su i uslovi priključenja objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu, izdatih od nadležnog preduzeća d.o.o „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br.1497 od 13.04.2017. godine.

▪ **Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:**

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 nivelaciju 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), Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14), Pravilniku o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 32/14).

Obradila:

Marija Milošević, dipl.ing.grad.

M. Milošević



PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu
Cetinje, 18.04.2017.god.

Broj: 05-351/17-261

Investitor: "VIIR"d.o.o. Cetinje

RAZ:1:1000

Izgradnja objekta, na kat. parcelama
br.1426 i 1427, K.O.Njeguši, zahvat
Generalnog urbanističkog rješenja
Njeguša u okviru Prostorno
urbanističkog plana Prijestonice
Cetinje.

Obradio:

Marija Milošević, dipl.ing.grad.

**SEKRETARKA**
Njegosaša **VLJANOVIĆ**, dipl.ing.el.
M. Vujanović

