



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 07.08.2017. godine  
Broj: 05-351/17-852

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: **POPOVIĆ B. KRSTO**

OBJEKAT: Izgradnja stambenog objekta

PARCELA: Dio kat. parcele broj 1356, K.O. Njeguši. Zahvat Generalne urbanističke razrade Njeguša, u okviru Prostorno - urbanističkog plana Prijestonice Cetinje sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG - o.p.“, br. 12/14)

MJESTO GRADNJE: Njeguši, Cetinje

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetsko-katastarske podloge:*  
Geodetska podloga je iz Generalne urbanističke razrade Njeguša, u okviru Prostorno - urbanističkog plana Prijestonice Cetinje sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu.

2) *Namjena objekata:*  
Planom namjene površina, katastarska parcela br. 1356 površine 650 m<sup>2</sup> pripada prostoru namijenjenom stanovanju male gustine (SMG). Pored prioritete funkcije stanovanja, moguće je organizovanje centralni djelatnosti, turističkih sadržaja manjeg kapaciteta, objekata uprave, kulture, školstva i socijalne zaštite, zdravstvene zaštite, sporta i rekreacije, javnih komunalnih površina. Unutar stambenih zona mogu se predvidjeti i manji proizvodni pogoni, a za sve djelatnosti uslov je da svojim funkcionisanjem ne ugrožavaju osnovnu namjenu, t.j. 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. Maksimalni udio djelatnosti, odnosno nestambenih sadržaja, je 30-50% ukupne BRGP na parceli, u zavisnosti od spratnosti.  
Preporuka plana je očuvanje postojeće parcelacije u najvećoj mjeri.  
Dio kat. parcele br. 1356 pripada prostoru predviđenom za proširenje dvosmjerne kolske saobraćajnice ukupne širine 5 m. Površina koja je od postojeće parcele površine 650 m<sup>2</sup>, predviđena za proširenje saobraćajnice iznosi cca 35 m<sup>2</sup>.  
Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkog dijela plana, mjerodavan je postojeći katastar.

### 3) Uslovi za izgradnju objekata:

S obzirom na to da prema Listu nepokretnosti br. 730 – prepis, na datoj kat. parceli postoji stambeni objekat spratnosti P i površine 66 m<sup>2</sup>, pri projektovanju voditi računa o indeksima zauzetosti i izgrađenosti objekata, sa maksimalnim kapacitetima definisanim za urbanističku parcelu.

Pravila za formiranje urbanističke parcele su sljedeća:

- Urbanistička parcela se formira od kat. parcele, više kat. parcela ili od dijelova kat. parcela, minimalne površine 500 m<sup>2</sup>;
- Parcela treba biti relativno pravilnog oblika koji omogućava smještaj objekta, na način da odnos strana urbanističke parcele - dužina prema širini, ne smije biti veći od 1:3, 5;
- Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4.5 m;
- Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je minimalno 12 m.
- Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., iznosi pored magistralnih puteva 25 m, regionalnih puteva 15 m, a pored lokalnih puteva 10 m, računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Podaci su definisani Zakonom o putevima („Sl. list RCG“, br. 42/04 i „Sl. list CG“, br. 54/09 i 36/11) i Odlukom o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG – o.p.“ br. 14/09, 24/14 i 39/14);
- Izuzetno u brdsko planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu puta, ali ne bliže od 10 m pored regionalnih puteva i 5 m pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

Urbanistički parametri za urbanističku parcelu su sljedeći:

- Indeks zauzetosti parcele iznosi 0.3; za parcele  $\geq 650$  m<sup>2</sup>, maksimalna zauzetost objekta u osnovi iznosi 200 m<sup>2</sup>;
- Indeks izgrađenosti parcele iznosi 0.6; za parcele  $\geq 650$  m<sup>2</sup>, maksimalna BRGP objekta iznosi 400 m<sup>2</sup>;
- Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1);
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5 m.

Pravila za izgradnju objekata su:

- Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, dvojni ili objekti u nizu. Dvojni i objekti u nizu mogu se graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih parcela pismeno dogovore da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini  $\leq 12$  m obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može postaviti objekat;
- Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara;
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, odnosno trotoara više od 1 m;
- 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 ukoliko se koriste za garažiranje;
- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 3 m, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda;
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 6 m, 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 m;



- Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1 m, a za komercijalne sadržaje maksimalno 0.2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
- Maksimalna visina objekta spratnosti dvije etaže je 9 m, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena;
- Ukoliko se u prostoru osnovnog rješenja krova bez nadzotka 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 za oblikovanje i materijalizaciju objekata su kako slijedi:

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalice i dr.);
- Fasadu izvoditi u prirodnom autohtonom kamenu min. 50 % (pristupnu u cjelini ili djelimično u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja). Ostali dio fasade izvesti u malteru svijetlog pastelnog tonaliteta (bijela, siva, bež) i uz primjenu drvenih elemenata;
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni od 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 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 prozora i vrata 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 ravni fasade 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.

Uslovi za pomoćne i ekonomske objekte:

- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata, uz posebno odobrenje za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao „pomoćni objekti“, u svemu prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14);
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 3 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.

#### 4) *Meteorološki podaci:*

Cetinje je poznato po obilnim proljećnim i jesenjim kišama i spada među najkišovitije gradove Evrope sa oko 4000 mm vodenog taloga godišnje.

#### 5) *Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:*

Cetinjsko polje i njegova neposredna okolina su bez površinskih vodotokova i sa rijetkim izvorima, što je posljedica kraške konfiguracije i geološkog sastava terena, a generalna nosivost terena je 20 N/cm<sup>2</sup> (potrebno je ispitati i utvrditi pravo stanje).



6) *Parametri za seizmičko projektovanje:*

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 mikrorconizaciji područja Crne Gore“.

7) *Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:*

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10, 40/11, 27/14 i 52/16);
- Uredba o projektima za koje se vrši procjena 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, 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 1/14);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/2013).

8) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Potrebna broj parking mjesta 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            | 1 PM 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       |

9) *Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na električnu, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu:*

Objekat je potrebno opremiti svom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine. Sve instalacije (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati 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 navedenom sajtu.

10) *Kablonski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Potrošači sa prostora Njeguša napajaju se električnom energijom iz elektroenergetskog sistema Crne Gore preko DV 35kV „Cetinje - Njeguši - Kotor“ i TS 35/0,4kV „Njeguši II“, koja je na prostoru generalnog urbanističkog rješenja, i TS 35/0,4kV „Njeguši I“ koja je u kontaktnoj zoni.

Objekti stanovanja: Vršno opterećenje jednog domaćinstva dobijeno je na osnovu instalisanog opterećenja i faktora jednovremenosti (potražnje) koji je jednak 0.45, i iznosi 514,4 kW.

Elektronske komunikacije: Kablovska kanalizacija i TK okna u okviru Plana moraju se izvoditi u svemu prema važećim propisima i preporukama iz ove oblasti. Projektima za pojedine objekte u zoni obuhvata treba definisati plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta. Pojedinačnim projektima treba planirati privodnu TK kanalizaciju od TK okana do samih objekata i to sa Alkatena cijevima 2X PE Ø 40mm.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat. 6 4P 24AWG, odnosno FTP Cat. 7 ili sa kablovima sličnih karakteristika, koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do FIO LI, ili optičkim kablovima koji bi

završavali u optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova. Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 ek priključka. Za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 ek priključka ili odogovarajućim optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama.

11) *Uslovi za zaštitu prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća:*

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 32/11 i 54/16), i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“ br. 8/1993).

12) *Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1.0 m (računajući od kote trotoara), odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1.60 m sa coklom od kamena ili betona visine 0.6 m. 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 ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

Preporuka je da se parcele objekata centralne djelatnosti i mješovite namjene ne ograđuju.

13) *Uslovi za objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove:*

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

14) *Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja:*

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

15) *Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:*

U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka ispitivanja, kao i geodetsko snimanje terena.

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

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnim objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“, br. 48/13, 44/15).

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, 32/15 i 75/15), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

**Obradila:**

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.





CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretariat za održivi razvoj i  
infrastrukturu

Broj: 05-351/17-852  
Cetinje, 07.08.2017. godine

Investitor: Popović B. Krsto  
RAZ 1:500

Izgradnja objekta, spratnosti P+1,  
na dijelu kat. parcele broj 1356, K.O. Njeguši,  
Zahvat Generalne urbanističke razrade  
Njeguša, u okviru Prostorno - urbanističkog  
plana Prijestonice Cetinje sa Strateškom  
procjenom uticaja na životnu sredinu.  
Maksimalna zauzetost objekata u osnovi iznosi  
200 m<sup>2</sup>.

Obradila:  
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

*A.Jokić*



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

