



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 18.08.2017. godine
Broj: 05-351/17-917

INVESTITOR: DURAŠEVIĆ VIDOSAVA
OBJEKTAT: Izgradnja porodičnog stambenog objekta
LOKACIJA: Kat. parcele br. 2814 i 2815, K.O. Ljubotinj I
PLAN: Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje-
(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcelame br. 2814 i 2815 K.O. Ljubotinj I, ukupne površine 4281m², posjedovni list broj 148, nalaze se u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG“ - o.p. broj 12/14).
Planom namjene površina PUP-a Prijestonice Cetinje dio navedenih kat. parcela pripadaju prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura, na kojima je moguća izgradnja porodičnog stambenog objekta, a preostali dio pripada šumskim površinama.
U granicama naselja i drugih izgrađenih struktura na području Prijestonice Cetinje kao i prostoru na udaljenosti max 100m od granica naselja, ovim Planom utvrđena je mješovita namjena u kojoj se pored funkcije stanovanja kao prioritetne mogu razvijati i ostale proizvodne, poslovne, društvene i javne funkcije.
- Udaljenje objekta od puta:
Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl. iznosi pored lokalnih puteva 20 metara, a pored nekategorisanih 10 metara računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Podaci su definisani Zakonom o putevima („Sl. list RCG“, br. 42/04 i „Sl. list CG 21/09, 54/09, 40/10, 36/11 i 40/11) i odlukom o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 14/09 i 24/14).
- 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 500m².
 - Parcela treba da je pravilnog oblika, kojim omogućava smještaj objekta. Odnos strana urbanističke parcele – dužina prema širini ne smije biti veći od 1:3.
 - Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je minimalno 15m.
- Urbanistički parametri:
 - Maksimalna BRGP objekta je 200m²;
 - Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);
 - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
- Pravila za izgradnju objekata:
 - Objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni.
 - Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.
 - 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.
 - Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m.
 - Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0m, od kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta.
 - Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena.
 - Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati prostor za stanovanje ali samo u funkciji poslednje etaže - galerija, a nikako kao nezavisna stambena površina.
- Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju
 - Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalice i dr.).
 - Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (pravougaone osnove, širine traktova od 6-7,5x7-9m, maksimalne dužine do 9m, a izuzetno ako je niz do 15m).
 - Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
 - 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. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.
 - Zaštitu otvora prozora i vrata predvidjeti škurima, punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene.
 - Spoljašnja stolarija treba da bude bojena masnom bojom u tamno zelenoj nijansi.

- Balkone formirati isključivo u ravni fasade a ne kao ispuste sa fasade; dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj fasade).
 - 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 obezbjediti 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 1PM na 1 stan.
- Ograđivanje i ozelenjavanje
 - Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ograđuju ili eventualno ograđuju živom ogradom.
 - Izuzetno parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,50m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine max 1.60m.
 - 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.
- Prilikom izgradnje objekta primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko - geološke uslove. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- Prije buduće izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom 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 nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.
- Projektну 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) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 32/14).

Obradio:
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.




SEKRETARKA - e
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.
Radulović

PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Izgradnja porodičnog stambenog objekta,
na kat. parcelama broj 2814 i 2815, K.O.
Ljubotinj I, Prostorno urbanistički plan
Prijestonice Cetinje.

Cetinje, 18.04.2017.god.

Broj: 05-351/17 - 917

Investitor: Đurašević Vidosava

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



SEKRETARKA -c
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

