



*Crna Gora*  
*Prijestonica Cetinje*  
*Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 21.08.2017. godine  
Broj: 05-351/17-819

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** VUJANOVIĆ ZORAN

**OBJEKAT:** Izgradnja stambenog objekta

**PARCELA:** Kat. parcela br. 5039/1, K.O. Meterizi, Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14)

**MJESTO GRADNJE:** Cetinje

#### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 5039/1, ukupne površine 13333 m<sup>2</sup>, list nepokretnosti br. 590, K.O. Meterizi, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), u zoni 3, podzona 3 - župsko područje.  
Po podacima Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – Snimanje i etažna razrada objekta, urađenog od strane kompanije „GEO-METAR“ doo Podgorica dana 27. marta 2017. godine, i ovjerenog od strane Uprave za nekretnine dana 25. maja 2017. godine, na kat. parceli br. 5039/1 nalazi se objekat površine 73 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1.
- Planom namjene površina, navedena kat. parcela pripada šumskim površinama. Planom je predviđena zaštita šumskog zemljišta i očuvanje postojećih granica šumskih kompleksa i postojeće vegetacije, te nije moguća gradnja novih objekata. Manjim dijelom, površine cca 107 m<sup>2</sup>, kat. parcela pripada travnatim površinama.  
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. Takođe, svi zatečeni objekti koji se nalaze na prostoru poljoprivrednih površina, šumskih površina i ostalih prirodnih površina zadržavaju se.
- Uslovi za formiranje urbanističke parcele su sljedeći:
  - 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 pravilnog oblika koji omogućava smještaj objekta, na način da odnos strana urbanističke parcele - dužina prema širini, ne smije biti veći od 1:3;
  - Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima koljski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4.5 m;

- Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je minimalno 15 m.
  - Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., iznosi pored lokalnih puteva 10 m, a pored nekategorisanih 5 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 - opštinski propisi“ 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 novoformiranu urbanističku parcelu su sljedeći:
    - Maksimalna BRGP objekta je 200 m<sup>2</sup>;
    - Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);
    - 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 ili dvojni objekti;
    - 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;
    - Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10 m;
    - Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1 m, od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
    - Maksimalna visina objekata je 8 m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog 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 posljednje etaže (galerija), a nikako kao nezavisna stambena površina (površina ulazi u BRGP).
- Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju novog slobodnostojećeg objekta su kako slijedi:
    - Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalice i dr. );
    - Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili djelimično u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
    - Krovovi su kosí, nagiba krovnih ravni od 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rjede četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice.
    - Zaštitu orvora 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 x 1.5-2.5 m (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.
- U skladu sa smjernicama Plana, uslovi za uređenje terena su:
    - Potreban 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 1PM na 1 stan;
    - Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ograđuju ili eventualno ograđuju živom ogradom.
    - Izuzetno, parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.50 m (računajući od kote trotoara), odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine max 1.60 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.
  - 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 mikrozonizaciji područja Crne Gore“.
  - Na planskom području nije dozvoljena izgradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla značajnije da naruši stanje životne sredine. U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:
    - Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16);
    - Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 20/07, „Sl. list CG“, br. 47/13 i 53/14);
    - Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 40/10, 73/10, 40/11, 27/13, 52/16);
    - Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 1/14);
    - Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13).
  - Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite od požara i zaštite na radu.
  - Sve instalacije projektovati i priključiti po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija), kao i 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.
  - U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“ br. 8/1993).
  - Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom 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 prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („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.



**SEKRETARKA**  
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.Ling.el.

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi razvoj i  
infrastrukturu  
Broj: 05-351/17-819  
Cetinje, 21.08.2017. godine

Izgradnja stambenog objekta, spratnosti  
P+1, na kat. parceli broj 5039/1,  
K.O. Meterizi, Prostorno urbanistički  
plan Prijestonice Cetinje sa Strateškom  
procjenom uticaja na životnu sredinu.

Investitor: Vujanović Zoran  
RAZ 1:1000

Obradila:  
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.



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

