



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.09.2017. god.
Broj: 05-351/17-1102

INVESTITOR: VUKČEVIĆ MILENKA
OBJEKTAT: Izgradnja stambenog objekta
LOKACIJA: Kat. parcela br. 2876, K.O. Ljubotinj I
PLAN: Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje
(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 2876, površine 1140m² iz lista nepokretnosti broj 873, K.O. Ljubotinj I, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), u granicama naselja i drugih izgrađenih struktura. Po navedenom listu nepokretnosti, na kat. parceli br. 2876 se nalazi livada 7. klase.

U granicama naselja i drugih izgrađenih struktura na području Prijestonice, Planom je utvrđena mješovita namjena u kojoj se pored funkcije stanovanja kao prioritetne mogu razvijati i ostale proizvodne, poslovne, društvene i javne funkcije, bilo u mješovitim zonama ili u strukturiranim zonama za isključive namjene.

- Uslovi za formiranje urbanističke parcele su:
 - 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 katastarskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m²;
 - Parcela treba da je pravilnog oblika, koja omogućava smještaj objekta na način da 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;
 - Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);
 - Maksimalna BRGP objekta je 200m²;
 - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
 - 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 uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
 - Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena;
 - Ukoliko se u tavanском prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati prostor za stanovanje ali samo u funkciji poslednje etaže - galerija, a nikako kao nezavisna stambena površina (površina ulazi u BRGP);
 - 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 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 rjeđe 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.
 - 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.
- U skladu sa smjernicama PUP-a uslovi za uređenje terena su:
 - 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;
 - 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.
 - Na planskom području nije dozvoljena izgradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla da značajnije 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 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. 52/16).
 - 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 mikrorekonizaciji područja Crne Gore“.

- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- 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 nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.
- Za poslovne objekte ili prostore 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) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 32/14).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.09.2017.god.
Broj: 05-351/17-1102
Investitor: Vukčević Milenka
RAZ:1:500

Izgradnja stambenog objekta, na kat.
parceli br.2876, K.O. Ljubotinj I,
zahvat Prostorno urbanističkog plana
Prijestonice Cetinje.

Obradili:
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Petar Martinović

SEKRETARKA
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

