



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 03.05.2017. godine
Broj: 05-351/17-293

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: VUKMIROVIĆ LJUBOMIR

OBJEKAT: Izgradnja objekta

PARCELA: Kat. parcele br. 5945, 5950 i 5951, 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: Kokošice, Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 5945, ukupne površine 1804 m², list nepokretnosti br. 653 - prepis, K.O. Meterizi, i kat. parcele br. 5950 i 5951, ukupne površine 50 m² i 100 m², list nepokretnosti br. 654 - prepis, K.O. Meterizi, nalaze 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.
- Planom namjene površina, navedene kat. parcele 5945, 5950 i 5951 pripadaju prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura, dok dio kat. parcele br. 5945 pripada poljoprivrednim površinama. U granicama naselja i drugih izgrađenih struktura na području Prijestonice, Planom je utvrđena mješovita namjena u kojoj se pored funkcije stanovanja kao prioritete mogu razvijati i ostale proizvodne, poslovne, društvene i javne funkcije, bilo u mješovitim zonama ili u strukturiranim zonama za isključive namjene. Poljoprivredne površine obuhvataju: njive, vrtove, voćnjake, vinograde, maslinjake. U okviru poljoprivrednog zemljišta moguće je planirati stanovanje sa ciljem da se kroz kontrolisanu gradnju zaštiti vrijedno poljoprivredno zemljište i stimuliše poljoprivredna proizvodnja.
- Uslovi za formiranje urbanističke parcele mješovite namjene su sljedeći:
 - Urbanistička parcela se formira od kat. parcele, više kat. parcela ili od djelova kat. parcela, minimalne površine 500 m²;
 - Parcela treba biti pravilnog oblika koji omogućava smještaj objekta, na način da odnos strana urbanističke parcele - dužina prema širini, ne smije biti veći od 1:1;
 - Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima koloski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4.5 m;



- Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskim 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 350 m²;
 - 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,
 - Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date 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 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 kosi, nagiba krovnih ravni od 23° do 30°. Krovovi su četvorovodni i rjeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova ni vidu „kapa“ sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeci krovni prozori. Krovna pokrivač je crvenocrvena kanatica.
 - Zaštitu otvora prozora i vrata predvidjeti škurima, punim ili rjeđim „finta grisa“, toletne 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 balusteni).
 - 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 mikrosezmičke 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 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).
 - 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 oslaćanju svih pješćakih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližini uslova 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.

NAPOMENA:

- Za izgradnju objekata za proizvodnju na poljoprivrednim površinama izdaju se zasebni urbanističko - tehnički uslovi.
- S obzirom na to da je nad kat. parcelom br. 5945, u Listu nepokretnosti br. 653 - prepis, zabilježen osnov prava - Susvojina, prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).

Obradila:

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

A. Jokić



SEKRETARKA
VJEŠNOVIĆ, dipl.ing.el.

V. Vješnović

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu

Broj: 05-351/17-293
Cetinje, 03.05.2017. godine

Investitor: Vukmirović Ljubomir
RAZ 1:1000

Obradila:
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.



Izgradnja objekta, maksimalne spratnosti
P+1 ili P+Pk, na kat. parcelama broj
5945, 5950 i 5951, K.O. Meterizi,
Prostorno urbanistički plan Prijestonice
Cetinje sa Strateškom procjenom uticaja
na životnu sredinu.

Maksimalna BRGP objekta iznosi
350 m².



SEKRETARKA
Ninoslava VUKMIROVIĆ, dipl.ing.el.

