



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
 Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 08.05.2017. godine
Broj: 05-351/17-467

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: ALEKSANDAR ZUBER

OBJEKAT: Izgradnja objekta

PARCELA: Kat. parcela br. 2904/4, K.O. Ljubotinj1, Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje sa Strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14)

MJESTO GRADNJE: Obzovica, Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 2904/4, ukupne površine 1533 m², list nepokretnosti br. 889 - prepis, K.O. Ljubotinj 1, 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 1, podzona 2.
- Planom namjene površina navedena kat. parcela pripada prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura i šumskim 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.
Kako je Planom predviđena zaštita šumskog zemljišta i očuvanje postojećih granica šumskih kompleksa i postojeće vegetacije, gradnju predvidjeti na površinama koje pripadaju naseljima i drugim izgrađenim strukturama.
- 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 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 1:3;
 - Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski 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, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., iznosi pored lokalnih puteva 20 m, a pored nekategorisanih 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 - 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:
 - Minimalna površina urbanističke parcele je 500 m²;
 - Maksimalna BRGP objekta je 200 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.
- 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 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.
 - 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 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. 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 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 („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.

Ajokić



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu
Broj: 05-351/17-467
Cetinje, 08.05.2017. godine

Investitor: Zuber Aleksandar
RAZ 1:1000

Obradila:
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

Ajokio

Izgradnja objekta, maksimalne spratnosti
P+1 ili P+Pk, na kat. parceli broj 2904/4,
K.O. Ljubotinj 1, Prostorno urbanistički
plan Prijestonice Cetinje sa Strateškom
procjenom uticaja na životnu sredinu.
Maksimalna BRGP objekta iznosi
200 m².



SKRETKA
Miroslava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

M. Vujanović

