



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uredjenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 08.05.2015.godine

Broj: 05-351/15-213

INVESTITOR: RAŽNATOVIĆ ALEKSANDAR
OBJEKAT: Rekonstrukcija postojećeg prizemnog stambenog objekta,
u poslovni objekat
PARCELE: Kat. parcela br. 2468, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela br. 1, blok
B.1.1. Izmjene i dopune DUP-a „Aerodrom“ Cetinje
(„Sl.list CG-o.p.“, br.18/12)
MJESTO GRADNJE: Ul. Nikca od Rovina, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetsko katastarske podloge:*

Geodetska podloga je iz Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom“, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilgu.

2) *Namjena objekata:*

Od kat.parcele br. 2468, K.O. Cetinje I, formirana je UP 1, koja po Planu namjene pripada stanovanju srednjih gustina sa centralnim djelatnostima. U okviru ove namjene na postojećoj lokaciji, organizovati objekat sa čisto poslovnim sadržajima, uz uslov da oblikovne i estetske karakteristike objekta ne narušavaju autetičnu ambijentalnu arhitekturu bloka.

3) *Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještanjem:*

U skladu sa smjernicama i preporukama Plana UP 1 formirana je od kat. parcele br. 2468 površine 164m², čije je kopija plana i koordinate detaljnih tačaka sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.

Formiranje potkrovnne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine do 1,2m u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).

Prilikom projektovanja nadogradnje i dogradnje objekata voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno projektovati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

4) *Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:*

Maksimalna spratnost objekta je P+2+M, sa visinom atike od 10,80m od terena uz mogućnost izgradnje podruma.

5) *Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova ili površina korisnog prostora):*

Površina prizemlja objekta je max 164 m², a bruto građevinska površina objekta je max 656 m².

6) *Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mjesta na kojima se izvode radovi i kojima se prostor privodi namjeni predviđenoj planskim dokumentom:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji, na kopiji Plana parcele.

7) *Grđevinska i regulaciona linija:*
Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*
Zadržavaju se kote postojećeg objekta.

9) *Vrsta materijala za fasade:*
U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način upotrebom prirodnih materijala. Fasadu objekta predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala sa elementima karakterističnim za ovo područje (plastika fasade, vijenci, okviri oko prozora i dr.)

10) *Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:*
Predvidjeti kosi viševodni krov, sa nagibom krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.

11) *Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta:*
Objekat pozicionirati u pravcu sjeveroistok – jugozapad, a zadržati postojeće ulaze u objekat.

12) *Meteorološki podaci:*
Područje zahvata Plana obilježava mikroklimat sa ostrim zimama, toplim ljetima, znatnim padavinama i sniježnim pokrivačem.

13) *Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:*
Sa aspekta prirodnih uslova područje zahvata plana karakteriše stabilan teren i povoljan za gradnju visoke nosivosti, svrstan u I i II kategoriju pogodnosti za urbanizaciju.

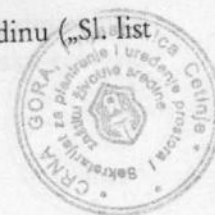
14) *Parametri za asejzmičko projektovanje:*
U svim slučajevima buduće izgradnje i sanacije obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

15) *Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:*
U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 27/13);



- Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“ br. 20/07, 47/13 i 53/14);
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10 i 40/11);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/2013).



16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Ozelenjavanje vštiti autohtonim vrstama uz optimalnu raznovrsnost sadnog materijala. Birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Ukoliko je moguće, parkiranje i garažiranje obezbijediti u okviru parcele ili koristiti parking uz ulicu Baja Pivljanina.

18) *Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:*

Prilaz objektu je sa ulice Nikca od Rovina i ulice Baja Pivljanina.

19) *Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu:*

Sve instalacije projektovati i priključiti po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju (elektroinstalacije, PTT instalacije, 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 nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt. Sastavni dio ovih uslova su i uslovi izdati od strane D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ i Agencije za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost.

20) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Niskonaponska mreža je izrađena kao kablovska, podzemna ili vazдушna na betonskim stubovima. Priključenje objekata sa vazdušne mreže je najvećim dijelom kablovski preko priključnih ormara, mada ima priključaka i preko konzolnih nosača. TK infrastruktura: Izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije sa PVC i Pe cijevima, i kablovskim TK oknima, koja će poslužiti za, u zavisnosti od planiranih sadržaja, efikasnije i lakše nalaženje tehničkih rješenja, kako za sadašnje tako i za buduće korisnike sa posmatranog područja i kontaktnih zona. Izgradnja telekomunikacione pristupne mreže, optičkim kao i telekomunikacionim kablovima tipa TK59 GM.

21) *Uslovi za zaštitu prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća:*

Osnovnu zaštitu od prirodnih nepogoda treba usmjeriti na zaštitu od poplava i zaštitu objekata i infrastrukture od zemljotresa. Zaštita od plavljenja od velikih voda moguće je obezbijediti izgradnjom odgovarajućih odbrambenih objekata, obezbedjenjem dreniranja preko kolektora atmosferske kanalizacije i stvaranja mogućnosti površinskog oticanja vode trasama saobraćajnica.

Za zaštitu od zemljotresa u svim slučajevima buduće izgradnje i sanacije obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove.

Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite kao i mjere zaštite na radu.



22) *Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*

Planom se predviđa mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog saglasno indeksima zauzetosti i izgradjenosti planiranih objekata, za određenu namjenu, sa max. kapacitetima i spratnošću definisanim za pojedine urbanističke parcele.

Prilikom intervencija na stambenim objektima sugerise se uređenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.

23) *Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:*

Objekat se nalazi u zaštićenoj zoni Istorijskog jezgra Cetinja, za koji su traženi konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, a koji do izdavanja ovih uslova nijesu dostavljeni u zakonom predviđenom roku.

24) *Uslovi za energetska efikasnost:*

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

25) *Uslovi za objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove:*

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

26) *Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja:*

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

27) *Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:*

U skladu sa potrebama izrade projektne dokumentacije uraditi novo geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

U skladu sa potrebama investitora projektovati faznu izgradnju objekta.

29) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG - o.p.“, br.48/13).

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) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pup@cetinje.me
www.cetinje.me

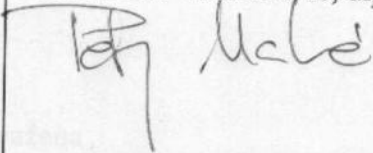
CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za planiranje i uredjenje
prostora i zastitu zivotne sredine

Cetinje, 08.05.2015.god.

Broj: 05-351/15 - 213

Investitor: Ražnatović Aleksandar
RAZ:1:250

Obradio:
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



Rekonstrukcija postojećeg prizemnog
stambenog objekta u poslovni objekat, na
kat.parceli br. 2468, K.O.Cetinje I, UP 1,
blok B.1.1., Izmjene i dopune DUP-a
„Aerodrom“, Cetinje

SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

