



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

*Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine*

Cetinje, 20.05.2015.godine  
Broj: 05-351/15-231/3

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: PEROVIĆ DEJAN

OBJEKAT: Izgradnja stambenog objekta

PARCELA: Kat. parcele br. 4210, 4211 i dio kat. parcele broj 4212, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela 227, DUP „Gruda – Donje polje“, Cetinje („Sl.list CG-o.p.“, br.18/12)

MJESTO GRADNJE: Ul. Islandska, Cetinje.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

1) *Geodetsko katastarske podloge:*

Geodetska podloga je iz DUP-a „Gruda – Donje polje“, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilgu.

2) *Namjena objekata:*

Od kat. parcela br. 4210, 4211 i dijela kat. parcele broj 4212, K.O. Cetinje I, formirana je UP 227, koja po Planu namjene pripada stanovanju srednjih gustina – Tip 1.

Planom namjene prostora, stanovanje srednje gustine - Tip 1 je definisano kao pretežna djelatnost u okviru koje je moguća organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu.

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

UP 227, ukupne površine 1154m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 1053, 1054, 1059, 1075, 1076 i 1077. Koordinate detaljnih tačaka datih u Planu su :

	X	Y		X	Y		
-	1053	6576446.07	4693616.27	-	1075	6576503.50	4693624.54
-	1054	6576467.41	4693626.81	-	1076	6576496.44	4693641.38
-	1059	6576488.46	4693637.58	-	1077	6576504.60	4693621.90

Maksimalni indeks zauzetosti UP je do 0.6. Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 2.4. Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvjetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža.

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

Spratnost objekta je max.  $P+2+Pk$ , odnosno četiri nadzemene etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumske etaže. Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9m od kote pristupne saobraćajnice.

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

Ako je u pitanju porodični stambeni objekat do  $500m^2$ , dozvoljene su max 4 stambene jedinice.

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

Podaci prikazani na priloženoj situaciji. Minimalna udaljenost od susedne parcele za slobodnostenjeće objekte je 1.5m. Moguće je ukrupnjavanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu parcelu.

7) *Gradevinska i regulaciona linija:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka za objekte. Na predmetnoj lokaciji je teren u blagom nagibu u razmaku od 641.19-660.05mnv u pravcu sjeveroistok - jugozapad (podaci dati u grafičkom prilogu).

9) *Vrsta materijala za fasade:*

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način upotrebom prirodnih materijala. Fasadu objekta predviđeti 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:*

Predviđeni kosi viševodni krov, sa nagibom krovnih ravnih propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predviđeti snjegobrane.

11) *Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:*

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

12) *Meteorološki podaci:*

Na čitavom prostoru Opštine prisutan je mediteranski pluvijalni ciklus obilnih padavina s jeseni i zimi i sušnih razdoblja ljeti. Brdsko submediteranska klima vlada na katunskoj zaravni (od 600-1000mm), čineći 50% teritorije, sa srednjom godišnjom temperaturom od  $8-10^{\circ}C$ . Karakteriše je jače izražena godišnja doba, sveža ljeta (npr. juliske temperature  $18-20^{\circ}C$ ) i hladne zime (januarske  $-1^{\circ}C$  –  $1^{\circ}C$ ). Karakterističan je veliki i nestalni sniježni pokrivač. Srednja godišnja količina padavina na Cetinju je 3616mm.

Broj dana sa pojavom jakog vjetra je vrlo mali i prosječno iznosi po 1 dan u zimskim mjesecima, dok se u ljetnjim mjesecima vrlo rijetko pojavljuje. U Cetinju je tišina zastupljena sa 57%.

13) *Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:*

Prema kategorizaciji tereni polja pripadaju II i IV kategoriji. U drugu kategoriju spadaju tereni gdje preovladaju šljunkovi i pjeskovi. Sadržaj gline i prisustvo konglomerata utiču na povećanje kategorije. Tereni oboda polja pripadaju uglavnom VI kategoriji.

I pored izrazito velike količine padavina prostor je skoro uvek bezvodan. Sve vode direktno ili indirektno poniru (ponori, kaverne, kolektori). U izuzetnim morfološkim prilikama dolazi do isticanja podzemnih sливних voda i plavljenja velikih površina polja i grada.

14) *Parametri za aseizmičko projektovanje:*

Istraživanja, studije i analize sprovedene za Opština Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8°MCS.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonstrukciji područja Crne Gore“.

15) *Uslovi i mјere za zaštitu životne sredine:*

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovodenja prostornih i urbanističkih planova, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“ br. 80/05 i 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);
- Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG – o.p.“ br. 48/08);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/2013).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Kod uredenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaci način da se postojiće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o pomoćnom objektima.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je iz Islandske ulice.

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: Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormana postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekte a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

TK infrastruktura: Priključenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeći telekomunikacionu centralu koja se nalazi u blizini predmetnih lokacija. U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnicima za ovu vrstu radova i predvideti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža(FTTX tehnologija).

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

Zaštita od potresa: Mere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje I projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje I funkcionalni zoning, planiranje I projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj. izgradnju objekata. Ove mere su u skladu sa rezultatima I preporukama "Elaborata o seismološkim podlogama I seizmičkoj mikroreonizaciji područja Crne Gore";

Zaštita od požara: Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG – o.p.“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima I normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. („Sl. list CG – o.p.“ br. 30/91);

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

Dvorište nivелисati, ozeleniti prigodnim zelenilom i ogradići. Atmosferske vode iz dvorišta odvesti u gradski kolektor. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.60m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde, a u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima.

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

Objekat se ne nalazi u zoni zaštite kulturnih dobara.

**24) Uslovi za energetsku efikasnost:**

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplove iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povolnjim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije

- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv preterane insolacije korititi održive sisteme (zasjenu škurama, gradjevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplice objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoređima i gustim zasadima smanjiti uticaj veta i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima.

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 odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i 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:*  
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 obezbijediti adekvatan prilaz objektu, kao i nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza.

Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uredjenju 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.

S E K R E T A R

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

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

Cetinje, 20.05.2015.god.  
Broj: 05-351/15 - 231/3

Investitor: Perović Dejan  
RAZ:1:500

Obradio  
Arh.Petar Martinovic, dipl. ing.

*Petar Martinovic*

Izgradnja stambenog objekta, na kat.  
parcelama br. 4210, 4211 i dijelu  
kat.parcele broj 4212, K.O.Cetinje I, UP  
227, spratnosti max. P+2+Pk,  
DUP "Gruda - Donje polje", Cetinje.

S E K R E T A R  
Tatjana Stankovic, dipl.ing.gradj.

*Tatjana Stankovic*

