



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 27.05.2015.godine  
Broj: 05-351/15-257

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: GARDASHEVIĆ JOVAN

OBJEKAT: Izgradnja stambenog, stambeno-poslovnog ili poslovног objekta.

PARCELA: UP 157, DUP "Donji Kraj" (Zona E), („Sl.list CG – o.p.“ br. 18/12), kat. parcele br. 1636/2 i 1637/2, K.O. Cetinje I.

MJESTO GRADNJE: Donji kraj, Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) Geodetsko katastarske podloge:

Geodetska podloga je iz DUP-a „Donji Kraj“ (Zona E), a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilogu.

2) Namjena objekata:

Od kat. parcela br. 1636/1 i 1637/2, K.O. Cetinje I, formirana je UP 157, koja po Planu namjene pripada stanovanju srednjih gustina. Planom namjene prostora, stanovanje srednje gustine je definisano kao pretežna namena. U okviru ove namene moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, poljoprivredne kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu. Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

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

Urbanistička parcela UP 157, ukupne površine 285 m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 377, 378, 379 i 380, čije su koordinate:

X	Y
377	6575838.04
378	6575855.11
379	6575858.82
380	6575842.46
	4695393.72
	4695389.91
	4695406.60
	4695410.26

kao i detaljnim tačkam kat. parcela br. 1636/2.  
Maksimalni indeks zauzetosti UP je 0.3.



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

Maksimalna spratnost objekta na postojećim parcelama manjim od 300m<sup>2</sup>, koje su brojem definisane kao urbanističke je P+1, odnosno dvije nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumske etaže. Ukoliko se u podrumskoj etaži organizuju tehničke prostorije iste ne ulaze u obračun koeficijenata izgrađenosti. Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9m od kote pristupne saobraćajnice.

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 (ova površina ulazi u bruto građevinsku površinu objekta).

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

Ako je u pitanju porodični stambeni objekat do 500m<sup>2</sup>, dozvoljene su max 4 stambene jedinice.

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

Podaci prikazani na priloženoj situaciji odnosno na kopiji Plana parcele. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnoстоjeće objekte je 1.5m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda osim u slučajevima uskih parcella kada je obavezujuće.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Na predmetnoj lokaciji teren je u blagom nagibu u razmaku od 661.15-661.90mnv (podaci dati u grafičkom prilogu). Planom nijesu date nivelacione kote za nove objekti.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

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

Predviđjeti 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), predviđjeti snjegobrane.

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

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

12) *Meteorološki podaci:*

Područje zahvata Plana obilježava mikroklimat sa oštrim zimama, toplim ljetima, znatnim padavinama i sniježnim pokrivačem.

Za gradski prostor Prijestonice karakterističan je veliki i nestalni sniježni pokrivač.

Srednja godišnja količina padavina na Cetinju je 3616mm.

Broj dana sa pojmom 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 terena polja pripadaju II i IV kategoriji. U drugu kategoriju spadaju podzemne vode preovlađuju šljunkovi i pjeskovi. Sadržaj gline i prisustvo konglomerata utiču na povećanje



ereni oboda polja pripadaju uglavnom VI kategoriji. I pored izrazito velike količine padavina prostor je skoro uvek bezvoden. Sve vode direktno ili indirektno poniru (ponori, kaverne, kolektori). U izuzetnim morfološkim prilikama dolazi do isticanja podzemnih slivnih voda i plavljenja velikih površina polja i grada.

14) *Parametri za asejski projektovanje:*

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8<sup>0</sup>MCS.

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

15) *Uslovi i mјere za zaštitu 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 i 40/11);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena 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);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/2013).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Kod uređenja 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 prilagodena tradicionalnom stilu. Postojiće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoći objekti mogu se graditi u skladu sa Opštinskom odlukom o pomoćnim objektima.

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

Prilaz urbanističkoj parseli je sa kolsko – pješačke saobraćajnice u okviru naselja Donji kraj.

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 se nakon izdavanja gradčevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.

Sastavni dio ovih uslova su i uslovi izdate od strane JP „Vodovod i kanalizacija“, kao 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 fasadu zgrada. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektricnih mreža novih objekta a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cijevi prečnika 100 mm<sup>2</sup>.



✓ 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 – tehnoških nesreća:*

Zaštita od potresa: Mjere 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 mjere 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“, br. 13/07) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbjednost 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 SFRJ", br. 30/91).

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

Dvorište nivelišati, ozeleniti prigodnim zelenilom i ogradići. Atmosferske vode iz dvorišta po mogućnosti odvesti u gradski kolektor. Ogradivanje 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.

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

Lokacija UP 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 toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnijim 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 pretjerane insolacije korititi održive sisteme (zasenu škurama, gradjevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoređima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

25) *Uslovi za objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnim uslovima:*

Ova vrsta objekata ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.



26) *Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja:*  
Ova vrsta objekata ne zahtjeva pribavljanje tih uslova.

27) *Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:*  
U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*  
U skladu sa potrebama investitora i mogućnostima izvođenja, projektovati faznu ili cijelovitu gradnju objekta.

29) *Uslav za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*  
Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbititi pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom 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 prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG – o.p.“ br.2/09).

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), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

S E K R E T A R  
Tatjana Stanković, dipl. ing. građ.



RNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za planiranje i uredjenje  
prostora i zaštitu životne sredine  
Broj: 05-351/15-257  
Cetinje, 27.05.2015. godine

Izgradnja stambenog, stambeno-poslovnog ili  
poslovnog objekta, na kat. parcelama br. 1636/2  
i 1637/2, K.O. Cetinje I, UP 157, DUP "Donji  
kraj (zona E)",  
max indeks zauzetosti 0.3, max spratnost  
objekta P+1.

Investitor: Gardašević Jovan  
RAZ 1:300

Obradila:  
Elena Lipovina

*E.Lipovina*

SEKRETAR



Stanković, dipl. ing. grad.

