



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 30.07.2015.godine
Broj: 05-351/15-365

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: BULATOVIĆ STANKA

OBJEKAT: Izgradnja stambeno – poslovnog objekta

PARCELA: Kat. parcela broj 2542, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 34 – blok B.1.2., Izmjene i dopune DUP-a „Aerodrom“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 18/12)

MJESTO GRADNJE: Cetinje, ulica Baja Pivljanina b.b.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetsko katastarske podloge:*

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

2) *Namjena objekata:*

Od dijela kat. parcele br. 2542, K.O. Cetinje I, ukupne površine 464 m², formirana je UP 34, koja po Planu namjene pripada stanovanju srednje gustine sa djelatnostima. Planirani sadržaji djelatnosti su funkcije kompatibilne sa stanovanjem (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i dr.). Djelatnost se predviđa u prizemnoj etaži.

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

Urbanistička parcela br. 34, ukupne površine 357 m², definisana je detaljnim tačkama 97, 98, 99, 100 i 101, čije su koordinate:

	X	Y
97	6576249.37	4694761.31
98	6576222.00	4694739.16
99	6576213.22	4694744.38
100	6576222.12	4694752.34
101	6576243.57	4694768.86

Na navedenoj urbanističkoj parceli projektovati i graditi stambeno-poslovni objekat u uličnom nizu Ulice Baja Pivljanina.



U skladu sa podacima iz smjernica za sprovođenje Plana, dijela koji se odnosi na parcelaciju i preparcelaciju, data je mogućnost korigovanja urbanističke parcele u slučaju kada ista neznatno odstupa od katastrske parcele (mimoilaženje do 1m). Kopija Plana katastrske parcele br. 2542, sa podacima tačaka, izdata od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Cetinje, je sastavni dio ovih uslova.

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

Spratnōst objekta je P+2+Pk, sa visinom atike od 10,80m od terena.

Formiranje podkrovne etaže podrazumeva izgradnju nadzidka visine do 1.20m u granicama gabarita objekta (bez erkera i dubokih streha).

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).

Prilikom projektovanja i izgradnje objekta voditi računa o orientaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

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

Maksimalna površina zauzetosti objekta u osnovi je 106,0m², a bruto građevinska površina objekta je 403,0m² (od koje je površina stanovanja 297,0m², a površina poslovnog prostora 106,0m²), uz mogućnost izgradnje podruma, koja zavisi od položaja postojeće infrastrukturne instalacije.

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, na kopiji Plana parcele.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji. Ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, građevinska linija ispod površine zemlje može biti do 1m od granice urbanističke parcele.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Nivelacione kote objekta nijesu prikazane Planom, ali ih treba uskladiti sa kotama saobraćajnice i javne površine (trotoara) ispred objekta.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

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:*

Predviđjeti kosi dvovodni 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) *Orientacija objekta u odnosu na strane svijeta:*

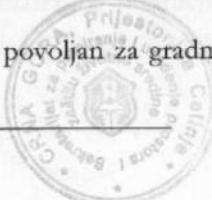
Objekat pozicionirati u pravcu sjeveroistok – jugozapad, sa ulazom na sjeveroistok.

12) *Meteorološki podaci:*

Područje zahvata Plana obilježava mikroklimat sa oštrim 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 asejskičko projektovanje:*
Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8⁰MCS.
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 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:*
Ozelenjavanje všti 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:*
Parkiranje automobila stanovnika objekata i zaposlenih obezbjediti u okviru urbanističke parcele. Parkiranje korisnika poslovnih prostora predviđeno je duž ul. Baja Pivljanina na posebno izgradjenim parking površinama.

18) *Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:*
Prilaz urbanističkoj parseli je i iz 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 od strane JP „Vodovod i kanalizacija“, kao i Agencije za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost.

20) *Kabloski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Niskonaponska mreža je izrađena kao kabloska, podzemna ili vazdušna na betonskim stubovima. Priklučenje objekata sa vazdušne mreže je najvećim dijelom kabloski preko priključnih ormara, mada ima priključaka i preko konzolnih nosača.

TK infrastruktura: Izgradnja telekomunikacione kabloske kanalizacije sa PVC i PE cijevima, i kabloskim TK okнима, 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) *Ustvari 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, obezbeđenjem 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 konkretnе mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove.

22) *Ustvari 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 odredjenu namjenu, sa max. kapacitetima i spratnošću definisanim za pojedine urbanističke parcele.

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

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

Objekat se ne nalazi u zoni zaštite kulturnih dobara.

24) *Ustvari za energetsku efikasnost:*

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

25) *Ustvari 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) *Ustvari 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 projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

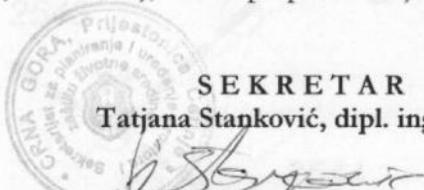
U skladu sa potrebama investitora i mogućnostima izvođenja, projektovati faznu ili cjelovitu gradnju objekta.

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

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti 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 prilagođavanja 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. grad.



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za planiranje i uredjenje
prostora i zaštitu životne sredine
Broj: 05-351/15-365
Cetinje, 30.07.2015. godine

Investitor: Bulatović Stanka
RAZ 1:250

Obradila:
Elena Lipovina

Izgradnja stambeno-poslovnog objekta,
spatnosti P+2+Pk, na kat. parceli broj 2542,
K.O. Cetinje I, UP 34, blok B.1.2., Izmjene i
dopune DUP-a "Aerodrom", Cetinje.
Max površina u osnovi novoplaniranog
objekata iznosi 106,0m².

S E K R E T A R

Tatjana Stanković, dipl. ing. grad.

