Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Sekretarijat za planiranje i uredjenje prostora i zaštitu zivotne sredine

Cetinje, 14. 10. 2015. god.
Broj: 05 – 351/15 – 497

INVESTITOR: **MARTINOVIC BOJAN**

OBJEKAT: Izgradnja stambeno- poslovnog objekta, maksimalne spratnosti P+1

PARCELE: Dio kat. parcele broj 941/9, K.O. Cetinje I, UP 941/9, DUP „Humci" („Sl.list CG – o.p.", br. 28/15)

MJESTO GRADNJE: Humci, Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetsko katastarske podloge:*
Geodetska podloga je iz DUP-a „Humci", a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilogu.

2) *Namjena objekata:*
Od dijela kat. parcele br. 941/9, površine 660m², K.O. Cetinje I, formirana je UP 941/9, koja po Planu pripada stanovanju male gustine.
Planom namjene prostora, pored stanovanja u prizemlju se mogu naći i djelatnosti koje mogu zauzeti i do 100% osnove prizemlja. Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.
Ovim planom zadržani su svi zatečeni objekti, nevezano za njihov legalitet, koji se prema GUR-u Cetinja, kao planu višeg reda nalaze u zonama planiranim za izgradnju, a u skladu sa planiranom namjenom (stanovanje malih gustina). Po podacima lista nepokretnosti br. 3378 – prepis, na kat. parceli br. 941/9 nalazi se pomoćni objekat, površine 108m² sa teretom nema građevinsku i upotrebnu dozvolu.

3) *Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještajem:*
Urbanistička parcela br. 941/9, ukupne površine 391m², definisana je detaljnim tačkama br. 1491, 1967, 1968, 2124, 2167, 2410, 3472 i 3473 čije su koordinate :

	X	Y
1491	6573709.07	4695156.59
1967	6574438.51	4695904.68
1968	6574441.88	4695903.93
2124	6574440.30	4695890.01

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

2167	6574468.14	4695819.62	2472	6574080.21	4695697.62
2410	6573625.23	4695240.73	2473	6574090.68	4695687.08

Maksimalna zauzetosti objekta u osnovi je 156m². Max bruto površina je 313m².
Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Kopija Plana katastrske parcele br. 3468 K.O.Cetinje I, 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:*
Maksimalna spratnost je dvije nadzemne etaže, P+1. U okviru objekta moguća je organizacija i podruma, čija visina ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m. U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se dijelovi podzemnih etaža koji služe za obezbijeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.
Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.20m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.
Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,0m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.
Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati tavanski prostor ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina.

5) *Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova ili površina korisnog prostora):*
U jednom stambenom objektu može biti organizovano max 4 stambene jedinice.

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 kao i na Kopiji plana parcele.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*
Regulacona linija se poklapa sa detaljnim tačkama urbanističke parcele br. 3472 i 3473, a građevinska linija spratnog dijela objekta je definisana tačkama br. 886 i 908 čije su koordinate:

886	6573536.41	4695165.66	908	6573501.33	4695084.09

8) *Nivelacione kote objekta:*
Na predmetnoj lokaciji je teren u blagom nagibu u razmaku od 688.78-687.82mnv u pravcu sjever jug i od 688.70-688.03mnv u pravcu zapad-istok(podaci dati u grafičkom prilogu). Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0m, a za komercijalne sadržaje maks. 0,2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

9) *Vrsta materijala za fasade:*
Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvideti škure (nisu dozvoljene roletne). Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta. Ograda na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri). Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

10) *Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:*

2167	6574468.14	4695819.62	2472	6574080.21	4695697.62
2410	6573625.23	4695240.73	2473	6574090.68	4695687.08

Maksimalna zauzetosti objekta u osnovi je 156m². Max bruto površina je 313m².
Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Kopija Plana katastrske parcele br. 3468 K.O.Cetinje I, 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:*
Maksimalna spratnost je dvije nadzemne etaže, P+1. U okviru objekta moguća je organizacija i podruma, čija visina ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m. U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se dijelovi podzemnih etaža koji služe za obezbijeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.
Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.20m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.
Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,0m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.
Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati tavanski prostor ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina.

5) *Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova ili površina korisnog prostora):*
U jednom stambenom objektu može biti organizovano max 4 stambene jedinice.

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 kao i na Kopiji plana parcele.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*
Regulacona linija se poklapa sa detaljnim tačkama urbanističke parcele br. 3472 i 3473, a građevinska linija spratnog dijela objekta je definisana tačkama br. 886 i 908 čije su koordinate:

886	6573536.41	4695165.66	908	6573501.33	4695084.09

8) *Nivelacione kote objekta:*
Na predmetnoj lokaciji je teren u blagom nagibu u razmaku od 688.78-687.82mnv u pravcu sjever jug i od 688.70-688.03mnv u pravcu zapad-istok(podaci dati u grafičkom prilogu). Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1,0m, a za komercijalne sadržaje maks. 0,2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta

9) *Vrsta materijala za fasade:*
Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvideti škure (nisu dozvoljene roletne). Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta. Ograda na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri). Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

10) *Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:*

Predvidjeti krov nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, viđenice ili badže. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep.

11) *Orjentacija objekta u odnosu na strane svijeta:*
Zadržati orjentaciju objekta prema postojećem stanju.

12) *Meteorološki podaci:*
Cetinje ima prosječnu nadmorsku visinu od 640m, čiji je hod temperature vazduha, sa najhladnijim januarom (0,8°C), najtoplijim julom (20,4°C) i stabilnijim termičkim periodima u toku zime i ljeta. Srednja godišnja količina padavina je 3616 mm. Novembar i decembar su mjeseci sa najvećom količinom padavina (500 mm).
U Cetinju, u nekim godinama, padne i preko 4000mm atmosferskog taloga (max 4191mm). Padavine su vrlo intenzivne tako da u toku jednog dana može pasti oko 300mm padavina.

13) *Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:*
Prostor naselja „Humci" pripadaju I i II kategoriji. U prvu kategoriju ulaze područja koja grade šljunkovi i pjeskovi sa veoma malo glinovite ispune (podkategorija b, c). Tereni su stabilni sa nosivošću preko 20 N/cm^2, velikom dubinom do maksimalnog nivoa podzemne vode (veće od 10m). Seizmičnost se kreće od A3 do B3, nagib od 0-5°. U drugu kategoriju ulaze tereni koje izgrađuju kamenite stijene, šljunkovi i pjeskovi sa neznatnim sadržajem glinovitlh sastojaka. To su stabilni tereni sa nosivošću većom od 20 N/cm^2 i velikom dubinom do maksimalnog nivoa podzemne vode (više od 10m). Nagib se kreće od 10-20° kod kamenitih stijena. Nagib, u granicama od 0-5° obuhvata navedene varijetete nevezanih i poluvezanih stijena. Ova kategorija je prisutna u potkategoriji (a i d).
I pored izrazito velike količine padavina prostor je skoro uvjek bezvodan. Sve vode direktno ili indirektno poniru (ponori, kaverne, kolektori).

14) *Parametri za asejzmičko projektovanje:*
Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8^{0}MCS.
Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroreonizaciji 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, kao obavezne, 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);

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*
Zelenilo u okviru stambenih objekata podrazumijeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 placa, bliže ulici, gdje dobijemo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.

U skladu sa očekivanim stepenom motorizacije za vremenski horizont Plana daju se sljedeći normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta za putničke automobile:

namjena (na 1000m^2 BRGP)	potreban br. paking mjesta
stanovanje	15
poslovanje	30

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

Prilaz urbanističkoj parceli je sa planom predviđene nove kolsko – pješačke saobraćajnice.

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, TT 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 građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt. Sastavni dio ovih uslova su i uslovi D.O.O. „Vodovod i kanalizacija" Cetinje, kao i Agencije za eletronsku komunikaciju i poštansku djelatnost Crne Gore.

20) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura - Stanovanje male gustine: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje male gustine ovakve kategorija (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva-pelet, drvna gradja, TNG ili mazut), iznosi : $p_{vrV} = 50\ W/m^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jednog stambenog objekta 150 m^2, dobijamo da je jednovremeno opterećenje prosjećnog objekta P_{vrs} =7,5 kW i izračunato vršno opterećenje je 1,689MW.

TK infrastruktura: Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarićima, lociranim na ulazu u objekat na propisnoj visini. Na isti način planirati distributivni ormarić za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat6 4P 24AWG odnosno FTP Cat7 ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI, ili optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 ek priključka dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 ek priključka ili odogovrajućim optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama.

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

Radi zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG – o.p." br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/1993).

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 pojektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj. izgradnju objekata. Ove

mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim 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 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).
Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite kao i mjere zaštite na radu.

22) *Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*
Ograda može biti prozirna ili neprozirna a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, živa ograda ili kombinacija navedenih materijala. Maksimalna visina ograde je 1.6m (računajući od kote trotoara) pri čemu prema javnim površinama, iznad visine od 60cm, ograda mora biti transparentna a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije, 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 toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim 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.

Prilikom gradnje novih objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:
- Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

25) *Uslovi za objekte koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, odnosno vodne uslove:*
Ova vrsta objekata ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

26) *Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja:*
Ova vrsta objekata 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) *Uslov 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 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.

Petar Martinović

SEKRETAR
Tatjana Stanković, dipl.ing.građ.

Stanković

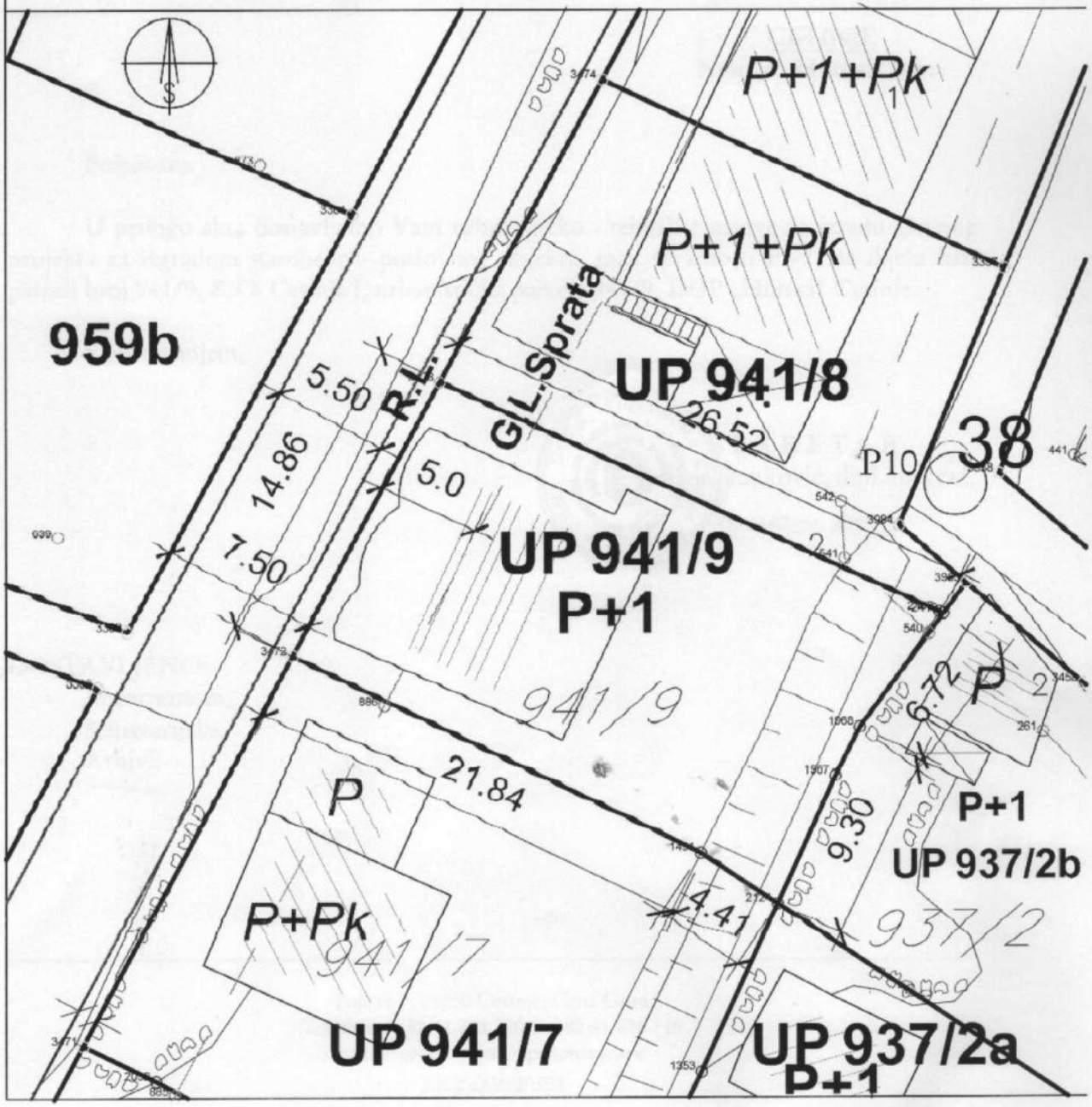
Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pup@cetinje.me
www.cetinje.me

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

Cetinje, 24.09.2015.god.
Broj: 05-351/15 - 497

Izgradnja stambeno - poslovnog objekta, na dijelu kat. parcele broj 941/9, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela 941/9, DUP „Humci"

Investitor: Martinovic Bojan
RAZ:1:250

Obradio:
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

SEKRETAR
Ljiljana Stanković, dipl.ing.grad.