



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 19.10.2015.godine  
Broj: 05-351/15-529

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: LOMPAR VIDO**

**OBJEKAT:**

Izgradnja stambenog, stambeno poslovnog ili poslovног objekta

**PARCELA:**

UP 454, DUP "Donji Kraj" (Zona E), („Sl.list CG-o.p.“ br. 18/12), kat. parcele br. 2171 i 2172, K.O. Cetinje I.

**MJESTO GRADNJE:**

Donji kraj – Cetinje.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

*1) Geodetska katastarske podlage:*

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

U skladu sa smjernicama Plana: kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti uskladivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, moguće je izvršiti uskladivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova.

*2) Namjena objekata:*

Datom Planom, od katastarske parcele 2172 i najvećeg dijela katastarske parcele broj 2171, formirana je urbanistička parcela UP454, ukupne površine 651m<sup>2</sup>, na kojoj je predviđeno stanovanje srednjih gustina. Preostali manji dio katastarske parcele 2171 Planom je predviđen za proširenje postojeće unutrašnje naseljske saobraćajnice. Plan je u cilju formiranja urbanističke parcele UP 454 dao mogućnost otkupa dijela kat.parcela 2165/1 i 2173/1, po kulturi nekategorisani putevi koji su u vlasništvu Prijestonice Cetinje. Kompletiranje UP 454, za manje djelove katastarskih parcela 2165/1 i 2173/1 je moguće izvršiti nakon realizacije planiranih kolsko-pješačkih saobraćajnica.

Planom namjene prostora, stanovanje srednje gustine je definisano kao pretežna namjena. U okviru ove namjene 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 namjeru. 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 454, površine 651m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1537 i 1538, čije su koordinate:

X Y

X Y

1518	6576552.19	4695184.67	1521	6576564.63	4695194.22
1517	6576550.72	4695186.03	1522	6576567.33	4695192.90
1519	6576554.25	4695189.50	1537	6576539.51	4695135.26
1520	6576556.95	4695192.57	1538	6576539.37	4695135.31

Max indeks zauzetosti je 0.6 a max indeks izgrađenosti je 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 (ova površina ulazi u bruto građevinsku površinu objekta). Prilikom planiranja i izgradnje objekta voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati 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+Pk, odnosno četri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumske etaže. Formiranje podkrovne etaže podrazumeva izgradnju nadzidka visine 1.20m. Podkrovљa su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha). 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<sup>2</sup>, 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 predviđenoj planskim dokumentom:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji odnosno na kopiji Plana parcele. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za nove slobodnostojeće objekte je 1.5m.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka. Na predmetnoj lokaciji je teren u nagibu u razmaku od 649.19-649.21mnv u pravcu sjever - jug.

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:*

Predviđjeri kosi višvodni krov, sa nagibom krovnih ravnih 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:*

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.

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

Prema kategorizaciji terena polja pripadaju II i IV kategoriji. U drugu kategoriju spadaju tereni gdje preovlađuju 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 asejsmičko 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 mikrorekonstrukciji područja Crne Gore“.

15) *Ustvari 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 životnoj sredini, („Sl. list CG – o.p.“ br. 48/08);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/2013);
- 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 procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“ br. 80/05 i 27/13).

16) *Ustvari za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Kod uredenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaci način da se postojeće 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. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

17) *Ustvari 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 parceli je sa kolsko – pješačke saobraćajnice u okviru naselja Donji kraj.

19) *Mjesto, način i ustvari 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 EPCCG, koje su dostupne na sajtu EPCCG. Odobrenje za priključenje objekta na elektroenergetski sistem, od strane Elektroodistribucije Cetinje, izdaje se nakon izdavanja gradevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt. Sastavni dio ovih uslova su i uslovi D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje. Agenciji za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore upućen je 02.10.2015.god. zahtjev za izdavanje uslova iz njihove nadležnosti, na koji do dana izdavanja ovih uslova nije stigao odgovor.

20) *Kabloski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Priklučenje 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 objekta a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

TK infrastruktura: Priklučenje 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 seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikrorekonizaciji 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. 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.

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 topotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnijim odnosom osnove i volumena zgrade.
- Povećanju topotnih dobitaka u objektu povoljnom orientacijom 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 topotne 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 topote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.

Drvoredima 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 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:*  
Potrebno je odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i novo geodetsko snimanje terena i objekta.

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

29) *Uslov za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom:*  
Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbititi 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 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*

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



PRIESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretariat za planiranje i uređenje  
prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 28.09.2015.god.

Broj: 05-351/15 - 529

Investitor: Lompar Vido

RAZ:1:500

Izgradnja objekta, max spratnosti  
P+2+Pk, na kat. parcelama broj 2171 i  
2172, K.O.Cetinje I, UP 454,  
DUP "Donji Kraj", Cetinje.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Petar Martinović*

SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.



*Tatjana Stanković*

