



*Crna Gora
Prijestonica Cetinje*

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 22.10.2015.godine
Broj: 05-351/15-511

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: D.O.O. „MM RIBARSTVO“

OBJEKAT: Izgradnja objekta

PARCELA: Kat. parcela broj 613/3 i dio kat. parcele br. 613/4, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 613/3/b, blok A2, DUP „Bajice“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15)

MJESTO GRADNJE: Bajice b.b. Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 613/3 površine 1245m², iz lista nepokretnosti br. 2634 i kat. parcela br. 613/4 površine 178m², iz lista nepokretnosti br. 1111 K.O. Cetinje I, se nalaze u DUP-u „Bajice“, Cetinje. Od kat. parcele br. 613/3 i dijela kat. parcele br. 613/4 formirana je UP 613/3/b, koja po Planu namjene pripada stanovanju malih gustina – tip2. Planom namjene prostora, u ovim objektima djelatnosti podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje koji svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl. Preporuka plana je da se djelatnosti razvijaju u prizemlju objekta ali se dozvoljava i uvodenje djelatnosti na gornjim etažama.
- Urbanistička parcela br. 613/3/b, površine 820m², definisana je detaljnim tačkama br. 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2298 i 2299 i regulacionom linijom koja je definisana je detaljnim tačkama br. 5662 i 6846, čije su koordinate :

Koordinate UP:

	X	Y		X	Y	
195	6574496.61	4695555.20		199	6574494.73	4695543.73
196	6574497.69	4695552.96		200	6574493.39	4695542.13
197	6574497.19	4695551.56		201	6574492.34	4695541.06
198	6574495.26	4695544.62		2177	6574483.09	4695524.76



2178	6574480.59	4695526.00	2182	6574484.46	4695542.32
2179	6574480.75	4695527.35	2298	6574498.80	4695554.54
2180	6574481.15	4695531.07	2299	6574490.16	4695523.62
2181	6574482.21	4695536.55			

Koordinate RL:

	X	Y
5662	6574517.18	4695548.79
6846	6574515.37	4695524.28

Maksimalna zauzetosti objekta u osnovi je 246m². Max bruto površina je 500m², od čega je za stanovanje predviđeno 350m² a za poslovanje 150m².

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Kopija Plana katastrskih parcela br. 613/3 i 613/4 K.O.Cetinje I, sa podacima tačaka, izdata od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Cetinje, je sastavni dio ovih uslova.

Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna cjelina, uz osvjetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža (ova površina ulazi u bruto građevinsku površinu objekta).

- Maksimalno su dozvoljene 3 stambene jedinice.
- Građevinska linija je definisana na udaljenosti od 3m od regulacione linije, kao što je prikazano na skici plana.
- Prilaz urbanističkoj parceli je sa planirane kolsko – pjesačke naseljske saobraćajnice označene kao S58, na kojoj se pristupa sa ulice Bajice XII.
- *Pravila za izgradnju objekata* koji po namjeni pripadaju stanovanju malih gustina – tip2 su:
 - Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata;
 - Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m;
 - Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren;
 - Podumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje i tehničke prostorije;
 - Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 2.0 m;
 - Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 5m;
 - Kota poda prizemља može biti za stambene prostore od 0 do 1.0 m, a za komercijalne sadržaje maks. 0.2 m od kote konačno uredenog i nivelišanog terena oko objekta;
 - Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine;



- Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1,0 m; Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lodama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smeju prelaziti definisane građevinske linije;
- Maksimalna visina objekata je 11m za objekte Po+P+1+Pk (za objekte na ravnom terenu) odnosno Su+P+1+Pk (na strmom terenu) i to računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelišanog terena oko objekta do sljemena krova.

- *Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju:*

- 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;
- Krov je kos, nagiba 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 crijev;
- Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne);
- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta.
- Ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri);
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

- *Pomoćni objekti*

- Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata;
- Pomoćne objekte tretirati u skladu sa Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.

- *Ogradivanje urbanističke parcele*

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ogradi vati prema slijedećim uslovima:

- 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, ogradiju 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 ogradi. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;



- Ogradivanje urbanističke parcele treba da je u skladu sa Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.
- U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.
- Parkiranje:
 - Potreban broj parking mesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta;
 - Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta;
 - Broj mesta za parkiranje vozila se određuje prema normativima:

<u>namjena (na 1000 m²)</u>	<u>potreban br. parking mesta</u>
stanovanje	15
proizvodnja	20
poslovanje	30
trgovina	60

- 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 projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj. izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seismološkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji 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.

- U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovodenja 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).
- Sastavni dio ovih uslova su i uslovi izdati od strane D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“, dok uslovi od Agencije za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost i Uprave za vode, do izdavanja ovih uslova nijesu pristigli u zakonom predviđenom roku.

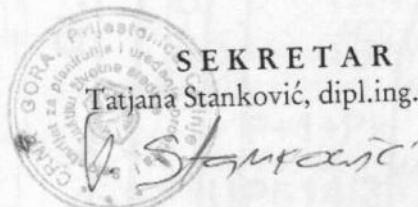
- Sve instalacije projektovati i priključiti po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju (elektroinstalacije, PTT instalacije, vodovod i kanalizacija), kao i prema važećim tehničkim propisima i standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije - faze elektroinstalacija poštovati Tehničke preporuke 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.
- U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :
 - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta povećanjem 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.
 Prilikom gradnje novih objekata predviđeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:
 - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
 - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletнog spoljnog omotačа 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.
- U skladu sa potrebama investitora i mogućnostima izvođenja, projektovati faznu ili cijelovitu gradnju objekta.
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbiti 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.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.



PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za planiranje i uredjenje
prostora i zastitu životne sredine

Cetinje, 22.10.2015.god.

Broj: 05-351/15 - 511

Izgradnja objekta, max spratnosti
P+1+Pk, kat. parceli 613/3 i dijelu
kat. parcele br. 613/4, K.O.Cetinje I,
UP 613/3/b, blok A2,
DUP "Bajice", Cetinje.

Investitor: D.O.O."MM RIBARSTVO"

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Petar Martinović

SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.



Tatjana Stanković

