



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

*Sekretarijat za odzivi razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 23.12.2015.godine

Broj: 05-351/15-57

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: DRAŠKOVIĆ MARKO**

**OBJEKAT:** Izgradnja stambenog objekta

**PARCELA:** Kat. parcela broj 1788, K.O. Cetinje I, UP 210, blok B.2.7.,  
Izmjene i dopune DUP-a „Aerodrom“, Cetinje  
(„Sl.list CG – op. broj“ 18/12).

**MJESTO GRADNJE:** Cetinje, ulica Aleksandra Lesa Ivanovića.

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetsko katastarske podloge:*

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

2) *Namjena objekata:*

Na UP 210, ukupne površine 406.2m<sup>2</sup>, namjenom prostora predviđeno je stanovanje male gustine, po kojem je stanovanje definisano kao pretežna djelatnost.

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

Na UP 210, definisana je detaljnim tačkama 817, 818, 819, 829, 830 i 831. Koordinate detaljnih tačaka datih u Planu su :

	X	Y		X	Y
817	6575852.90	4695062.00	829	6575875.59	4695096.98
818	6575863.87	4695060.79	830	6575869.10	4695097.20
819	6575870.59	4695079.43	831	6575866.19	4695098.07

U skladu sa navedenim i podacima iz smjernica za sprovođenje Plana, dijela koji se odnosi na parcelaciju i preparcelaciju, kojim je data mogućnost korigovanja urbanističke parcele u slučaju kada se ne poklapa sa katastrskom i preporuke poštovanja kat.parcele, parcelaciju UP 210



sprovoditi po koordinatama detaljnih tačaka katastarskih parcela koje su date u kopiranoj analognoj formi ovih uslova, izdate od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Cetinje. Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni, ali uz osvjtljenje preko krovnih prozora, odnosno bez badža (ova površina ulazi u bruto građevinsku površinu objekta). Formiranje potkrovnne etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine do 1,2m u granicama gabarita objekta (bez erкера i dubokih streha). Prilikom projektovanja nadogradnje i dogradnje objekata voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednih objekata.

4) *Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:*  
Spratnost objekta je P + 1 + Pk, sa visinom atike od 7,80m od terena.

5) *Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova ili površina korisnog prostora):*  
Maksimalna površina zauzetosti objekta u osnovi je 121,8m<sup>2</sup>, a bruto građevinska površina objekta je od 341m<sup>2</sup>, uz mogućnost izgradnje podruma, koja zavisi od položaja postojeće infrastrukturne instalacije.

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 i na kopiji plana parcele.

7) *Grđevinska 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:*  
Planska dokumentacija ne posjeduje podatke za postojeće objekte. Na predmetnoj lokaciji je teren u blagom nagibu (podaci dati u grafičkom prilogu).

9) *Vrsta materijala za fasade:*  
U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način upotrebom prirodnih materijala. Fasadu objekta predvidjeti 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:*  
Predvidjeti 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), predvidjeti snjegobrane.

11) *Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:*  
U skladu sa situacionim planom lokacije, objekat pozicionirati u pravcu sjeveroistok - jugozapad.



12) *Meteorološki podaci:*  
Područje zahvata Plana obilježava mikroklimat sa ostrim zimama, toplim ljetima, značajnim 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 asejmičko projektovanje:*  
U svim slučajevima buduće izgradnje i sanacije obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove.  
Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji 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, treba da se sprovede 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:*  
Ozelenjavanje vštiti 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 vozila predvideti na parceli i uz obavezu izgradnje garaže u objektu. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o pomoćnom objektima.

18) *Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:*  
Prilaz urbanističkoj parceli je iz ulice Aleksandra Lesa Ivanovića.

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 nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.

U postupku projektovanja TT instalacije u skladu sa Zakonom o elektronskim komunikacijama („Sl.list CG“ br. 40/13) poštovati:



- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl.list CG“, broj 33/14) kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane oprema i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje drugih objekata;
  - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske, komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl.list CG“, broj 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima.
  - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuje uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori.
  - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl.list CG“, broj 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje raspoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.
- Sastavni dio ovih uslova su i uslovi izdati od strane D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“.

#### 20) *Kablovski distributivni sistemi:*

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

TK infrastruktura: Izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije sa PVC i Pe cijevima, i kablovskim TK oknima, 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) *Uslovi 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, obezbedjenjem 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 konkretne mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove.

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

Planom se predviđa mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog saglasno indexima zauzetosti i izgradjenosti planiranih objekata, za određenu namjenu, sa max kapacitetima ispratnošću definisanim za pojedine urbanističke parcele.

PRIJESTONICA CETINJE  
Prilikom intervencija na stambenim objektima sugerise se uredjenje dvorista, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.

23) *Uslovi za projektovanje objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore:*  
Objekat se ne nalazi u zoni zaštite kulturnih dobara.

24) *Uslovi za energetska efikasnost:*  
Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

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

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*  
Izgradnja kapaciteta u okviru urbanističkih parcela može se raditi u cjelosti ili fazno, shodno zahtjevu Investitora i korisnika prostora.

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

U svemu poštovati Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG – o.p.“ br.2/09) potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti adekvatan prilaz objektu, kao i nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza.

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).

**Obradili:**

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.



v.d. SEKRETAR-a  
Ana Nikolić

PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Izgradnja stambenog objekta, max spratnosti  
P+1+Pk, na kat. parceli br. 1788, K.O.  
Cetinje I, UP 210, blok B.2.7., Izmjene i  
dopune DUP-a „Aerodrom“.

Cetinje, 23.12.2015.god.

Broj: 05-351/15 - 57

Investitor: Drašković Marko

RAZ:1:250

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

