



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

*Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine*

Cetinje, 05.02.2015.godine  
Broj: 05-351/14-952

PODNOŠILAC ZAHTJEVA:

PETRIČEVIĆ ALEKSANDRA

OBJEKAT:

Izgradnja stambenog, stambeno poslovog ili poslovno objekta.

PARCELA:

UP 560, DUP "Donji Kraj" (Zona E), „Sl.list CG-o.p.“ br.

18/12), dijelovi kat. parcela br. 3756/1 i 3756/16, K.O. Cetinje I.

MJESTO GRADNJE:

Donji kraj – Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) Geodetsko katastarske podlage:

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

2) Namjena objekata:

Od dijelova kat. parcela br. 3756/1 i 3756/16, K.O. Cetinje I, formirana je UP 560, koja po Planu namjene pripada stanovanju srednjih gustina. Planom namjene prostora, stanovanje srednje gustine je definisano kao pretežna namena. U okviru ove namene 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 560, ukupne površine 506 m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 2123, 2124, 2125, 2126, 2162, 2163 i 2164, čije su koordinate:

X	Y
2123	6576754.64
2124	6576755.18
2125	6576755.90
2126	6576753.49
2162	6576769.58
2163	6576774.01
2164	6576772.10
	4694685.09
	4694684.87
	4694695.27
	4694708.52
	4694712.06
	4694676.60
	4694696.77

Poluprečnik luka detalnih tačaka 2123 i 2125 je 17,3m.

Poluprečnik luka detalnih tačaka 2162 i 2164 je 27,3m.

Poluprečnik luka detalnih tačaka 2164 i 2163 je 37,9m.

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 720, Fax: +382 41 236 116  
e-mail: [sekretarijat.pup@cetinje.me](mailto:sekretarijat.pup@cetinje.me)  
[www.cetinje.me](http://www.cetinje.me)



4) *Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kota 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. Podkrovlu 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):*

Maksimalni indeks zašetosti UP je 0.6, maksimalni indeks izgradenosti iznosi 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.

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 susedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda osim u slučajevima uskih parcela kada je obavezujuće.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji. Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način upotrebom prirodnih materijala. 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:*

Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromjenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.). Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predviđjeti snijegobrane.

11) *Orientacija objekta u odnosu na strane svijeta:*

Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

12) *Meteorološki podaci:*

Područje zahvata Plana obilježava mikroklimat sa oštim 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 prevladaju 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 slivnih voda i plavljene površine polja i grada.



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 8<sup>th</sup>MCS.  
Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikreoreonizaciji područja Crne Gore“.

15) *Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine:*

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sproveđenja 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);
- 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 CG“ br. 80/05 i 27/13);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/2013).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Kod uređenja 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) *Uslovi 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 parseli je s kolsko – pješačke saobraćajnice u okviru naselja Donji kraj.

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 se nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt. Sastavni dio ovih uslova su i uslovi izdate od strane JP „Vodovod i kanalizacija“, kao i Agencije za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost.

20) *Kabloski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kabloskih priključnih ormana postavljenih na fasadi objekata. Kabloski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata a uvod kablova u objekte mora se obezbediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm. TK infrastruktura: Priključenje 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 zoningu, 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 mikrorekonstrukciji 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:*  
Dvoriste 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 toplote iz objekta poboljšanjem 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. 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 toplotne energije.
- Predviđjeti 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 toplote 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 zasjenju 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:*

Podaci su prikazani u prilogu uslova (po potrebi odraditi geološka i hidrološka ispitivanja, kao i geodetsko snimanje terena).

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 720, Fax: +382 41 236 116  
e-mail: [sekretarijat.pup@cetinje.me](mailto:sekretarijat.pup@cetinje.me)  
[www.cetinje.me](http://www.cetinje.me)



28) *Mogućnost faze gradišta 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:*  
Prilikom projektovanja i izvodjenja objekata potrebno je svakom objektu obezbititi pristup koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja. U tu svrhu, svuda uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe sa maksimalnim nagibom 15%.

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), Elaboratom privremenih objekata („Sl. list CG – o.p.“ broj 33/11), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14), kao i propisima koji regulišu izgradnju ove vrste objekata.

S E K R E T A R



Stana Stanković, dipl. ing. grad.

*[Handwritten signature]*

CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za planiranje i uredjenje  
prostora i zastitu zivotne sredine  
Broj: 05-351/14-952  
Cetinje, 05.02.2015. godine

Izgradnja stambenog, stambeno poslovnog ili  
poslovnog objekta, na dijelovima kat. parcela br.  
3756/1 i 3756/16, K.O. Cetinje I, UP 560, DUP  
"Donji kraj (zona E)".

Max indeks zauzetosti 0.6, max indeks  
izgrađenosti 2.4, max spratnost objekta P+2+Pk.

Investitor: Petričević Aleksandra  
RAZ 1:300

SEKRETAR  
Tatjana Stanković, dipl. ing. grad.  
DOKTOR

