



*Crna Gora  
Prijestonica Cetinje  
Sekretarijat za odrzivi razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 29. decembar 2015. godine  
Broj: 05-351/15-133

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: VUŠUROVIĆ BOJICA**

**OBJEKAT:** Rekonstrukcija postojećeg objekta ili izgradnja novog stambenog ili stambeno-poslovnog, spatnosti P+2+Pk;

**PARCELA:** Kat. parcela br. 3348, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 586, Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj“ (Zona C), Cetinje, („Sl.list CG – o.p.“, broj 26/13).

**MJESTO GRADNJE:** Bulevar crnogorskih heroja, Cetinje.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

1) *Geodetsko katastarske podloge:*

Geodetska podloga je iz Izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj“ (Zona C), Cetinje, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilgu.

2) *Namjena objekata:*

Po listu nepokretnosti br. 1780, K.O. Cetinje I, na kat. prceli br. 3348, ukupne površine 241 m<sup>2</sup> nalaze se porodična stambena zgrada površine 108m<sup>2</sup>, kao i pomoćna zgrada površine 30m<sup>2</sup>.

Po Izmjenama i dopunama DUP-a „Bogdanov kraj“ Cetinje, od većeg dijela kat. parcele br. 3348 formirana je UP 586, koja po Planu namjene površina pripada mješovitoj namjeni.

Planom namjene prostora, pored stanovanja moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera, trgovina, ugostiteljstvo, uprava, administracija i druge djelatnosti kompatibilne stanovanju, a koje su u funkciji zadovoljenja naseljskih potreba i uspostavljanja kontinuiteta sa centralnim gradskim sadržajima. Moguća je organizacija i sadržaja u funkciji turizma, smještaj i drugi sadržaji koji ga podržavaju. 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 586, površine 236 m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 5177, 5178, 5179, 5180, 5181, 5182, 5183, 5184, 5185, 5186, 5187, 5188 i 5189, čije su koordinate:

	X	Y
5177	6576274.18	4694603.45
5178	6576267.79	4694593.49

	X	Y
5179	6576261.13	4694587.82
5180	6576259.74	4694586.65



5181	6576258.50	4694585.68	5186	6576273.97	4694587.52
5182	6576256.48	4694584.17	5187	6576275.39	4694588.70
5183	6576262.79	4694578.60	5188	6576281.99	4694598.38
5184	6576264.25	4694579.77	5189	6576278.58	4694600.57
5185	6576270.30	4694584.63			

Shodno Planu maksimalni indeks zauzetosti na parcelama do 300m<sup>2</sup> je 0,8 i maksimalni indeks izgradenosti je do 3,0.

Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana.

#### 4) Spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta:

Maksimalna spratnost objekta su četri nadzemne etaže – P+2+Pk. Ukoliko se zadnja etaža formira kao podkrovna visina nadzitka mora biti 1,2m. U okviru objekta moguća je organizacija i podruma. Ukoliko se u podrumskoj etaži organizuju tehničke prostorije ista ne ulazi u obračun koeficijenata izgradenosti. Kota poda prizemlja postojećeg objekta se zadržava i uređenje terena oko objekta prilagođava njoj. Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1,0m a za objekte u okviru kojih se obavljaju delatnosti maks.0,2m od kote konačno uredenog i nivelišanog terena oko objekta, a koji je u funkciji panirane nivelicacije saobraćajnice u kontaktu.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota meduetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;

izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

#### 5) Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova ili površina korisnog prostora):

Planom nijesu predviđeni kapaciteti objekata. U skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) ako je u pitanju porodični stambeni objekat maksimalno do 500m<sup>2</sup>, dozvoljene su max 4 stambene jedinice. Broj stambenih jedinica u objektima uskladiti sa prostornim mogućnostima i potrebama korisnika prostora.

#### 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, na kopiji Plana parcele.

#### 7) Građevinska i regulaciona linija:

Ukoliko se građevinska linija poklapa sa regulacionom linijom dozvoljeni su ispusti, erkeri i balkoni na etažama iznad prizemlja do 1,4m, s tim da fasadne površine erkera ne smiju prelaziti 25% površine fasade na kojoj se postavljaju. Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

#### 8) Nivelacione kote objekta:

Za rekonstrukciju objekata mogu se zadržati kote postojećih objekata. Nivelacione kote objekta treba uskladiti sa kotama saobraćajnice i javne površine (trotoara) ispred objekta.

#### 9) Vrsta materijala za fasade:

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način upotreboom prirodnih materijala. Fasadu objekta predviđeti od kvalitetnog i trajnog materijala sa elementima karakterističnim za ovo područje (plastika fasade, vijencici, okviri oko prozora i dr.).



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

Predviđjeti kosi dvovodni 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), predviđjeti snjegobrane.

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

Postojeći objekat je pozicioniran u odnosu na saobraćajnicu u pravcu sjeveroistok – jugozapad.

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 slivnih voda i plavljenja velikih površina polja i grada.

14) *Parametri za sezmičko 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 mikrorekonstrukciji područja Crne Gore“.

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

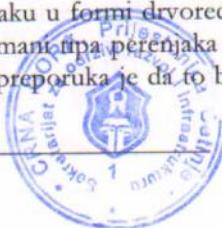
U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10 i 40/11);
- 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 RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/2013).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada. Kako je u okviru ove kategorije u najvećoj meri planirano stanovanje u kombinaciji sa različitim delatnostima, tako i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretpavanje zasadom površine oko poslovnih prostora. Kod isključivo stambenih objekata prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.

Kategorija zelenila poslovnih objekata treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta. Prema položaju i okolnim namenama moguće je napraviti zelenu traku u formi dryoreda ili postavljanjem grupnih aranžmana od lišćara i četinara, dok su i cvetni aranžmani tipa perenjaka vrlo efektni za male prostore, ulaze u objekte i sl. Što se tiče florističkog sastava preporuka je da to budu



autohtone vrste, kao i sve vrste koje su se do sada dobro pokazale u datim uslovima, vodeći pri tom računa o nameni koju zelenilo treba da prati, odnosno njegovoj funkciji.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Opštinskom odlukom o pomoćnim objektima.

Sa obje strane bulevara Crnogorskih heroja su planirani trotoari širine 2.5-5.0m u kombinaciji sa podužnim uličnim parkiranjem svuda gdje su za to postojele prostorne mogućnosti.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je i iz Bulevara crnogorskih heroja.

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 omunikacijama („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 opreme 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 objekatima („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 propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korićeće 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 izdate od strane D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“.

20) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Priključenje 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: 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 – tehnoloških 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 mikroreonizaciji područja Crne Gore".

Zaštita od požara: Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju (Službeni 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 nivelisati, ozeleniti prigodnim zelenilom i ograditi. Atmosferske vode iz dvorišta odvesti u gradski kolektor. Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradiom do visine od 1.60m ili životom zelenom ogradiom. 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:**

Kako se predmetni objekat nalazi u zaštićenoj bafer zoni starog urbanog jezgra Cetinja, u svemu treba poštovati konzervatorske uslove za projektovanje izdate od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

**24) Uslovi za energetsku efikasnost:**

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka topote iz objekta poboljšanjem topotne zaštite spoljnih elemenata i povolnjim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju topotnih 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 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 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:*

U skladu sa potrebama investitora i mogućnostima izvođenja, projektovati faznu ili cijelovitu rekonstrukciju ili gradnju objekta.

29) *Uслов 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 pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG, br.10/09).

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 i 39/13) i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).

Obradila:

Tatjana Stanković, dipl. ing. grad.

*T. Stanković*



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu  
Broj: 05-351/15-133  
Cetinje, 29.12.2015. godine

Investitor: Vušurović Bojica  
RAZ 1:250

Obradila:  
Elena Lipovina

*Elena Lipovina*

Rekonstrukcija postojećeg ili izgradnja novog stambenog ili stambeno-poslovnog objekta, spatinosti P+2+Pk, na kat. parceli broj 3348, K.O. Cetinje I, UP 586, Izmjene i dopune DUP-a "Bogdanov kraj" (Zona C), Površina urbanističke parcele je 236,0m<sup>2</sup>.

