



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.01.2016.godine

Broj: 05-351/15-208

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: D.O.O. „MARTEX“

OBJEKAT: Izgradnja kompleksa objekata

PARCELA: Kat. parcele br. 359, 363/1, 363/2, 364/2, 364/3, 388/2, 388/5 i djelovi kat. parcela br. 360, 361, 362 i 364/1, K.O. Cetinje I, UP 363/1, blok B, DUP „Bajice“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15)

MJESTO GRADNJE: Bajice b.b. Cetinje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcele br. 359, 360, 361, 362, 363/1, 364/2, 388/2, ukupne površine 5387m², iz lista nepokretnosti br. 2481, kat. parcele br. 363/2 i 364/3, ukupne površine 41m², iz lista nepokretnosti br. 2658, kat. parcela br. 364/1, površine 235, iz lista nepokretnosti br. 3220 i kat. parcela br. 388/5, površine 27m², iz lista nepokretnosti br. 1026 K.O. Cetinje I, se nalaze u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje. Od kat. parcela br. 359, 363/1, 363/2, 364/2, 364/3, 388/2, 388/5 i djelova kat. parcela br. 360, 361, 362 i 364/1 u bloku B formirana je UP 363/1, koja po Planu namjene pripada mješovitim namjenama.
Na površinama ove namjene predviđena je izgradnja objekata mješovite namjene (kombinacija stanovanja i drugih namjena). Izuzetak predstavljaju parcele mješovite namjene na kojima se u postojećem stanju nalaze čisto poslovni i/ili manji proizvodni objekti pa se njihova legalizacija, u postojećim gabaritima, ovim planom dozvoljava. Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili kao zaseban stambeni odnosno zaseban poslovni/manji proizvodni objekat. Ukoliko se u okviru istog objekta organizuju stanovanje i djelatnosti, preporuka plana je da se stambeni prostor organizuje na višim etažama, a ostali sadržaji u prizemnim etažama objekata.
- Urbanistička parcela br. 363/1, površine 2716m², definisana je detaljnim tačkama br. 1908, 1912, 1914, 1916, 1920, 1923, 1924, 1926, 1928, 1933, 1934, 3323, 3324, 3326, 3332, 5098, 6628, 6636, 6637, 6643, 6645, 6646, 6647, 6648, 6649, 6650 i 7372, čije su koordinate :

	X	Y		X	
1908	6573733.20	4695505.39	3332	6573788.93	4695509.25
1912	6573741.41	4695498.96	5098	6573728.19	4695509.61
1914	6573739.45	4695498.66	6628	6573735.04	4695553.26
1916	6573744.85	4695493.14	6636	6573752.40	4695535.44
1920	6573752.78	4695490.64	6637	6573756.93	4695532.70
1923	6573743.85	4695497.45	6643	6573786.50	4695520.37
1924	6573747.97	4695498.99	6645	6573795.06	4695516.36
1926	6573754.20	4695492.70	6646	6573791.46	4695513.79
1928	6573760.93	4695495.97	6647	6573721.10	4695509.34
1933	6573770.54	4695484.33	6648	6573720.62	4695512.30
1934	6573778.24	4695488.09	6649	6573717.14	4695515.21
3323	6573780.23	4695489.77	6650	6573717.00	4695524.71
3324	6573776.93	4695495.99	7372	6573794.74	4695512.27
3326	6573782.54	4695500.08			



Maksimalna zauzetosti objekata u osnovi je 1001m². Max bruto površina je 2173m², od čega je za stanovanje predviđeno 652m² a za djelatnosti 1521m².

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neznatnog neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Kopija Plana katastrskih parcela br. 359, 363/1, 363/2, 364/2, 364/3, 388/2, 388/5, 360, 361, 362 i 364/1, 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).

- Građevinska linija je definisana na udaljenosti od 2m od regulacione linije, kao što je prikazano na skici plana.
- Prilaz urbanističkoj parceli je sa planirane kolsko - pjesačke naseljske saobraćajnice označene kao S28-351, na kojoj se pristupa sa ulice Bajice XII.
- *Pravila za izgradnju objekata* koji po namjeni pripadaju mješovitim namjenama su:
 - Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susjednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata;
 - Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi kompleks od više objekata koji formiraju prostorno-funkcionalnu cjelinu, ukoliko je površina parcele veća od 800m². Pri tome se moraju ispoštovati svi parametri izgradnje dati ovim planom jer se odnose zbirno na sve objekte na datoj urb. Parceli;
 - Dozvoljava se fazna izgradnja na svim parcelama mješovite namjene, ali se u tom slučaju mora priložiti idejno rješenje kojim će se prikazati planirana izgradnja na parceli po fazama i konačna izgrađenost parcele i to, ukoliko se radi o kompleksu - prostorna distribucija objekata, BRGP, namjena i udio djelatnosti svakog od objekata. Pri tome, osnovni uslov je da se u konačnoj fazi izgradnje ne premaši nijedan od planom zadatih parametara;



- Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 2.0m (kod slobodnostojećih, dvojnih i poslednjeg objekta u nizu);
 - Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 4m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija;
 - Otvaranje prozora stambenih ili poslovnih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 5m;
 - Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.0m, a za komercijalne sadržaje maks. 0.2 m od kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta;
 - Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smeju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m;
 - Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren;
 - Podrumske i suterenske etaže u ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje;
 - Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa preputima;
 - Ukoliko se pri izgradnji potkrovlja dobije odgovarajuća visina, u potkrovnom prostoru može se organizovati galerija koja je u funkciji posljednje etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena/poslovna jedinica);
 - Maksimalna visina objekata je 12m za objekte P+1+Pk, računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova. Ukoliko se na parceli gradi proizvodni objekat njegova spratnost ne može biti veća od P+1 a visina etaže može se uskladiti sa potrebama odvijanja datog tehnološkog procesa.
- *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 preputima. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice ili badže. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep;
 - 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 mješovite namjene 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.



- **Ograđivanje urbanističke parcele**

Urbanističke parcele se mogu ograđivati 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, ograđuju 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 ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije;
- Ograđivanje urbanističke parcele treba da je u skladu sa Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.

- **Parkiranje:**

- Potreban broj parking mjesta 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 mjesta za parkiranje vozila se određuje prema normativima:

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

- U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.
- 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 seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji 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 sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, 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).
- 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 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 propisuju 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“.
- U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :
 - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim 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 predvidjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:
- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
 - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača 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 cjelovitu gradnju objekta.
 - Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti 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.

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.



SEKRETAR-a
Ana Nikolić

**PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA**

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.01.2016.god.

Broj: 05-351/15 - 208

Investitor: D.O.O. "MARTEX"

RAZ:1:500

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Petar Martinović
Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

Tatjana Stanković

Izgradnja objekata, max spratnosti
P+1+Pk, na kat. parcelama br. 359,
363/1, 363/2, 364/2, 364/3, 388/2, 388/5 i
djelovima kat. parcela br. 360, 361, 362 i
364/1, K.O.Cetinje I, UP 363/1, blok B,
DUP "Bajice", Cetinje



v.d. SEKRETAR-a
Ana Nikolić

