



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 07.07.2014.godine
Broj: 05-351/14-389/2

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: VUJOVIĆ RADOVAN

OBJEKAT:

Izgradnja stambeno poslovnog objekta u zoni srednje gustine stanovanja;

PARCELA:

Kat. parcele br. 2949/1, 2949/2, 2952/2, K.O. Cetinje I, urbanističke parcele UP 59, DUP „Industrijska zona“ (Zona I, podzona I2), Cetinje („Sl.list CG – o.p.“ br.26/2013).

MJESTO GRADNJE:

Cetinje, ulica Baja Pivljanina br.119.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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

1) Geodetsko katastarske podloge:

Geodetska podloga je iz DUP-a „Industrijska zona“ (Zona I, podzona I2), Cetinje, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilogu.

2) Namjena objekata:

Po navedenom Planu od kat. parcele br. 2952/2 i od dijelova kat. parcela 2949/2, 2949/1, 2952/1, formirana je UP 59, koja po Planu namjene pripada stanovanju srednje gustine, tip2. U okviru ovog tipa moguća je organizacija stanovanja, stanovanja sa delatnostima, poslovanja, sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu. U okviru ove zone daljom planskom razradom mogu se definisati lokacije i za centralne funkcije i sportsko rekreativne površine kao prateće sadržaje stanovanju.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Ovi sadržaji se takođe mogu organizovati u vidu kompleksa u slobodnostenotečim objektima ili grupacijama sa jednom ili više lamela.

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

Urbanistička parcela br. 59, ukupne površine 2264 m², definisana je detaljnim tačkama 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 540, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562 i 563, čije su koordinate:

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pup@cetinje.me
www.cetinje.me



	X	Y
513	6575169.64	4694813.31
514	6575174.48	4694803.09
515	6575174.60	4694801.50
516	6575174.82	4694800.07
517	6575174.64	4694798.91
518	6575174.63	4694797.92
519	6575174.95	4694796.47
520	6575175.22	4694795.03
521	6575173.86	4694794.83
522	6575170.20	4694793.13
540	6575217.77	4694823.65
551	6575219.07	4694810.52
552	6575219.89	4694801.45
553	6575220.15	4694798.54
554	6575220.71	4694789.54
555	6575220.91	4694786.25
556	6575223.64	4694776.61
557	6575225.18	4694764.90
558	6575225.55	4694762.01
559	6575225.63	4694760.53
560	6575225.84	4694756.75
561	6575225.98	4694754.10
562	6575222.22	4694749.37
563	6575202.00	4694772.75

Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju. Minimalna udaljenost od susedne parcele, javnog zelenila ili javnog prilaza je 2m.

Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža.

Moguće je ukrupnjavanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novodobijenu parcelu. Takođe je moguće i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana s tim što svakoj novoformiranoj parcelli treba obezbediti pristup sa javne površine. Minimalna novoformirana parcella u okviru ovog tipa je 600m².

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

Maksimalna planirana spratnost objekta za parcele > 600m² je P+3+Pk, odnosno pet nadzemnih etaža uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže.

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

Maksimalni koeficijent zauzetosti za parcele > 600m² do 0,6, a maksimalni indeks izgradenosti 3.

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 planskom dokumentom:*
Podaci prikazani na priloženoj situaciji, na kopiji Plana parcele.

7) *Gradevinska i regulaciona linija:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom određen je kroz spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža.

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretariat.pup@cetinje.me
www.cetinje.me



Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetičnih 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.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način upotrebo 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:*

Predviđeni kosi viševodni krov, sa nagibom krovnih ravnih 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) *Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta:*

Objekat pozicionirati u skladu sa potrebama investitora.

12) *Meteorološki podaci:*

Područje zahvata Plana obilježava mikroklimat sa oštrim zimama, toplim ljetima, znatnim padavinama i sniježnim pokrivačem.

13) *Podaci o nosivosti tla i nivoju podzemnih voda:*

Premda 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 plavljenja velikih površina polja i grada.

14) *Parametri za seizmičko projektovanje:*

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštini Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 8thMCS.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji 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);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/13);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“ br. 20/07, 47/13);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05, „Sl. list CG“ br. 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacija:*

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaci način da će postojati zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila u bašti

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pup@cetinje.me
www.cetinje.me



na prednjem ili zadnjem delu okućnice. Preporučuje se upotreba živice umesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji deo 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 prilagodena tradicionalnom stilu.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*
Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Garaže i drugi pomoći objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o pomoći objektima.

18) *Mjesto i način priključenja objekta na gradsku saobraćajnicu ili javni put:*
Prilaz urbanističkoj parceli je i iz ulice br.3 (oznaka iz Plana).

19) *Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro, vodovodnu, kanalizacionu, atmosfersku i druge 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 nakon izdavanja gradevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.

Sastavni dio ovih uslova su i uslovi od strane JP „Vodovod i kanalizacija“, kao i Agencije za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost.

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 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 predviđeti 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 mikrorekonizaciji 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 ugradena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gasenje požara. ("Sl.list SFRJ", br. 30/91).

22) *Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*
Dvorište nivелиšati, ozeleniti prigodnim zelenilom i ogradići. 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:*
Objekat se ne nalazi u zoni zaštite kulturnih dobara.

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pup@cetinje.me
www.cetinje.me



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.
 - Predviđeti 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.
 - Drvoređima 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 zahtjeva prijavljanje tih uslova.

26) *Uslovi za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja:*

Ova vrsta objekta ne zahtjeva prijavljanje tih uslova.

27) *Potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima:*

Potrebitno je odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i novo geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

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

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

Potrebitno je u projektovanju i izvođenju obezbediti 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).

Obradila:

Arh. Elena Lipovina, dipl. ing.



Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pup@cetinje.me
www.cetinje.me

CRTNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za planiranje i uredjenje
prostora i zastitu životne sredine
Broj: 05-351/14-389/2
Cetinje, 23.06.2014. godine

Investitor: VUJOVIĆ RADOVAN
RAZ 1:500

Izgradnja objekta, na kat. parcelama br.
2949/1, 2949/2, 2952/2, K.O. Cetinje I,
UP 59, DUP „Industrijska zona“ (Zona I,
podzona I2), Cetinje.
Ukupna max površina objekta u osnovi
iznosi $\approx 1358,4\text{m}^2$.
Max spratnost objekta P+3+Pk.

Obradila:
Arh. Elena Lipovina, dipl. ing.

E.Lipovina

SEKRETAR
Tatjana Stanković, dipl. ing. gradđ.
Sekretar

