



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Secretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 07.07.2014.godine
Broj: 05-351/14-389/1

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: VUJOVIĆ RADOVAN
OBJEKAT: Izgradnja stambeno poslovnog objekta u zoni srednje gustine stanovanja;
PARCELA: Kat. parcele br. 2948, 2949/2, 2949/3, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 60, DUP „Industrijska zona“ (Zona I, podzona I2), Cetinje („Sl. list CG – o.p.“ br.26/2013).
MJESTO GRADNJE: Cetinje, naselje Humci.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

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 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. 2949/3 i od dijelova kat. parcela 2948, 2949/2, 2953/2, formirana je UP 60, 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 takode mogu organizovati u vidu kompleksa u slobodnostojećim 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. 60, ukupne površine 2227 m², definisana je detaljnim tačkama 511, 511, 512, 513, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540. Ove su koordinate:



	X	Y
510	6575162.02	4694827.68
511	6575161.43	4694827.37
512	6575165.78	4694819.89
513	6575169.64	4694813.31
524	6575162.02	4694862.47
525	6575164.31	4694861.02
526	6575169.15	4694857.86
527	6575173.18	4694850.03
528	6575180.14	4694835.00
529	6575170.84	4694831.19
530	6575220.52	4694867.50
531	6575220.01	4694863.74
532	6575219.29	4694856.33
533	6575219.82	4694851.01
534	6575219.91	4694850.15
535	6575217.43	4694842.03
536	6575217.28	4694841.25
537	6575216.18	4694835.43
538	6575216.23	4694833.92
539	6575217.43	4694827.07
540	6575217.77	4694823.65

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 tavanški prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža.

Moguće je ukрупnjavanje 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 parceli treba obezbediti pristup sa javne površine. Minimalna novoformirana parcela u okviru ovog tipa je 600m².

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

Maksimalna planirana spratnost objekta za parcele > 600m² je P+3+Pk, odnosno pet nadzemnih etaža uz mogućnost izgradnje sutrenske 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 izgrađenosti 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 nanijeni predviđenoj planskim dokumentom:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji, na kopiji Plana parcele.

7) *Građevinska i regulaciona linija:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacioni kote objekta:*

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

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

- za garaže i tehnicke 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 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:*

Objekat pozicionirati u skladu sa potrebama investitora.

12) *Meteorološki podaci:*

Područje zahvata Plana obilježava mikroklimat sa ostrim zimama, toplim ljetima, znatnim padavinama i snježnim 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 asejzmičko projektovanje:*

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

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikrozonaciji 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, kao obavezne, treba da se sprovede 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 lokacije:*

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osveže novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti 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 prilagođena tradicionalnom stilu.



17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je i iz ulice br.4 (oznaka iz Plana).

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 nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.

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

20) *Kabloski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiće se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadi objekata. Kablovske priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekte 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 pojektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj. izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima I preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji 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 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 energetska efikasnost:*

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :



BRANA GORA
PRIESTONICA CETINJE
Sekretarijat za planiranje i uredjenje
prostora i zastitu zivotne sredine
Broj: 05-351/14-389/1
Cetinje, 23.06.2014. godine

Investitor: VUJOVIC RADOVAN
RAZ 1:500

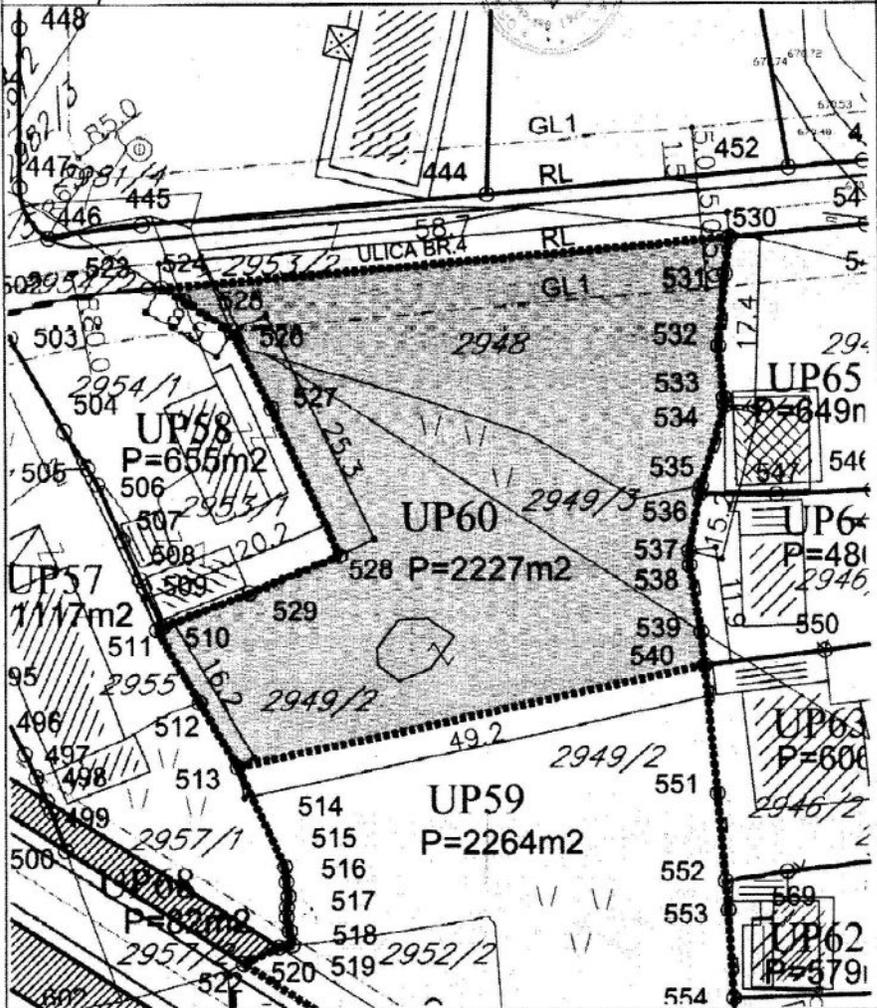
Obradila:
Arh. Elena Lipovina, dipl. ing.

E. Lipovina

Izgradnja objekta, na kat. parcelama br.
2948, 2949/2, 2949/3, K.O. Cetinje I,
UP 60, DUP „Industrijska zona“ (Zona I,
podzona I2), Cetinje.
Ukupna max površina objekta u osnovi
iznosi $\approx 1336,2m^2$.
Max spratnost objekta P+3+Pk.

SEKRETAR
Tatjana Stanković, dipl. ing. grad.

T. Stanković



- 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. 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 koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim 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 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.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

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

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

Potrebno 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 prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG, br.10/09).

Obradila:

Arh. Elena Lipovina, dipl. ing.

E. Lipovina



SEKRETAR

M. Ranković, dipl. ing. građ.

M. Ranković