



*Crna Gora*  
*Prijestonica Cetinje*

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

Cetinje, 13.08.2014. godine

Broj: 05-351/14-475

MARINOVIĆ ALEKSANDAR

CETINJE

Bulevar crnogorskih heroja br.62

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam urbanističko-tehničke uslove za izradu glavnog projekta stambeno-poslovnog objekta, na kat. parceli br. 2535, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela 49 – blok B.1.2., Izmjene i dopune DUP-a „Aerodrom“, Cetinje.

S poštovanjem,



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl. ing. građ.

Dostavljeno:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.

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



*Crna Gora*  
*Prijestonica Cetinje*

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

Cetinje, 13.08.2014.godine  
Broj: 05-351/14-475

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** MARINOVIĆ ALEKSANDAR

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

**PARCELA:** Kat. parcela broj 2535, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela 49 – blok B.1.2., Izmjene i dopune DUP-a „Aerodrom“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, broj 18/12).

**MJESTO GRADNJE:** Cetinje, Bulevar crnogorskih heroja br.62.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI**

1) *Geodetsko katastarske podloge:*  
Geodetska podloga je iz Izmjena i dopuna DUP-a „Aerodrom“ Cetinje, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilgu.

2) *Namjena objekata:*  
Po Izmjenama i dopunama DUP-a „Aerodrom“, Cetinje, od dijela kat. parcele br. 2535, K.O. Cetinje I, ukupne površine 312 m<sup>2</sup>, formirana je UP 49, koja po Planu namjene pripada stanovanju srednje gustine sa djelatnostima. Planirani sadržaji djelatnosti su funkcije kompatibilne sa stanovanjem (usluge, trgovina, ugostiteljstvo i dr.). Djelatnost se predviđa u prizemnoj etaži.

3) *Vrsta, tip i glavne tehnološke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještanjem:*  
Urbanistička parcela br. 49, ukupne površine 256 m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 138, 139, 140, 141 i 142, čije su koordinate:

	X	Y
138	6576177.65	4694735.55
139	6576168.58	4694723.26
140	6576161.79	4694712.72
141	6576169.78	4694707.46
142	6576184.67	4694731.11



Na navedenoj urbanističkoj parceli projektovati i graditi stambeno-poslovni objekat u uličnom nizu Bulevara crnogorskih heroja.

U skladu sa podacima iz smjernica za sprovođenje Plana, dijela koji se odnosi na parcelaciju i preparcelaciju, kojim je data mogućnost korigovanja urbanističke parcele u slučaju kada se ne poklapa sa katastrskom i preporuke poštovanja kat. parcele, UP 49 je moguće formirati od dijela katastarske parcele br. 2535, na način poštovanja bočnih granica kat. parcele između detaljnih tačaka 138 i 140, odnosno između 141 i 142, čija kopija Plana 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 uz osvjetljenje preko krovnih prozora, odnosno bez badža. Prilikom projektovanja i izgradnje objekta voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

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

Spratnost objekta je P+2+Pk, sa visinom atike od 10,80m od terena, uz mogućnost izgradnje podruma, koja zavisi od položaja postojeće infrastrukturne instalacije.

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

Maksimalna površina zauzetosti izgrađenog objekta u osnovi je 128,0m<sup>2</sup>.

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) *Gradevinska i regulaciona linija:*

Gradjevinske linije novoplaniranih objekata date su kao linije do kojih se može graditi, osim gradjevinske linije prema saobraćajnici, na kojoj treba planirati objekat. Podaci prikazani na priloženoj situaciji. Ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, gradevinska linija ispod površine zemlje može biti do 1m od granice urbanističke parcele.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Za rekonstrukciju objekata mogu se zadržati kote postojećih objekata, a za izgradnju novog objekta spratnosti P+2+Pk predviđena je visina atike do 10,80m od nivoa terena. Nivelacione kote objekta treba uskladiti sa kotama saobraćajnice i javne površine (trotoara) ispred objekta.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

Fasadu rekonstruisanog ili novoizgrađenog 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 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), predvidjeti snjegobrane.

11) *Orijentacija objekta u odnosu na strane snijeta:*

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

12) *Meteorološki podaci:*

Područje zahvata Plana obilježava mikroklimat sa ostrim zimama, toplim ljetima, značajnim padavinama i snježnim pokrivačem.



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

Sa aspekta prirodnih uslova područje zahvata plana karakteriše stabilan teren i povoljan za gradnju visoke nosivosti, svrstan u I i II kategoriju pogodnosti za urbanizaciju.

14) *Parametri za asejsmičko projektovanje:*

U svim slučajevima buduće izgradnje i sanacije obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

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

Programom mjera zaštite životne sredine obuhvaćeno je:

- zaštita podzemnih voda (obezbjeđuje se priključivanjem na gradsku kanalizacionu mrežu, mrežu vodovoda i dr.);
- zaštita tla od zagadjenja (izbjegavanje izgradnje septičkih jama i omogućavanje priključka na gradsku kanalizacionu mrežu, regulisanje odnošenje smeća i drugog otpada);
- zaštitu vazduha od zagadjenja (izgradnja sistema toplifikacije i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagadjuju vazduh);

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama uz optimalnu raznovrsnost sadnog materijala. Birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje automobila stanovnika objekata i zaposlenih predviđeno je duž Bulevara crnogorskih heroja na posebno izgrađenim parking površinama.

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 infrastrukturu 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 elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost.

20) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Niskonaponska mreža je izrađena kao kablovska, podzemna ili vazдушna na betonskim stubovima. Priključenje objekata sa vazdušne mreže je najvećim dijelom kablovski preko priključnih ormara, mada ima priključaka i preko konzolnih nosača.

TK infrastruktura: Izgradnja telekomunikacione kablovske kanalizacije sa PVC i Pe cijevima, i kablovskim TK oknima, koja će poslužiti za, u zavisnosti od planiranih sadržaja, efikasnije i lakše nalaženje tehničkih rješenja, kako za sadašnje tako i za buduće korisnike sa posmatranog područja i kontaktnih zona.



Izgradnja telekomunikacione pristupne mreže, optičkim kao i telekomunikacionim kablovima tipa TK59 GM.

21) *Uslovi za zaštitu prirodnih i tehničko – tehnoloških nesreća:*

Osnovnu zaštitu od prirodnih nepogoda treba usmjeriti na zaštitu od poplava i zaštitu objekata i infrastrukture od zemljotresa.

Zaštita od plavljenja od velikih voda moguće je obezbijediti izgradnjom odgovarajućih odbrambenih objekata, obezbedjenjem dreniranja preko kolektora atmosferske kanalizacije i stvaranja mogućnosti površinskog oticanja vode trasama saobraćajnica.

Za zaštitu od zemljotresa u svim slučajevima buduće izgradnje i sanacije obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove.

22) *Uslovi za uređenje urbanističke parcele, odnosno pripadajuće lokacije objekta:*

Planom se predviđa mogućnost rušenja postojećeg objekta i izgradnje novog saglasno indeksima zauzetosti i izgradjenosti planiranih objekata, za određenu namjenu, sa max. kapacitetima i spratnošću definisanim za pojedine urbanističke parcele.

Prilikom intervencija na stambeno-poslovnim objektima sugerise se uređenje dvorišta, kao i podizanje zelenih ograda u najvećoj mogućoj mjeri.

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:*

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

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 cjelovitu rekonstrukciju ili gradnju objekata objekta.

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

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svakom objektu obezbediti 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 i 39/13) i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl. ing. grad.

*[Handwritten signature]*

Investitor: Marinović Aleksandar  
RAZ 1:250

Tatjana Stanković, dipl. ing. građ.

Max površina u osnovi novoplaniranog objekata iznosi 128,0m<sup>2</sup>.

