



*Crna Gora*  
*Prijestonica Cetinje*

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

Cetinje, 25.08.2014.godine  
Broj: 05-351/14-469

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** PAJOVIĆ ZORAN, PAJOVIĆ NEBOJŠA, PAJOVIĆ JELISAVETA

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

**PARCELA:** Kat. parcele br. 3349/2 i 3349/1, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 587, Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj“ (Zona C), Cetinje, („Sl.list CG – o.p.“, broj 26/13).

**MJESTO GRADNJE:** Raskrsnica ul. Nikca od Rovina i Bulevara crnogorskih heroja br. 1, 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 Izmjenama i dopunama DUP-a „Bogdanov kraj“, Cetinje, od kat. parcele br. 3349/2, K.O. Cetinje I, ukupne površine 236 m<sup>2</sup> i od dijla kat. parcele br. 3349/1, K.O. Cetinje I, ukupne površine 280 m<sup>2</sup> formirana je UP 587, 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 587, ukupne površine 528 m<sup>2</sup>, definisana je detaljnim tačkama 5183, 5184, 5185, 5186, 5187, 5188, 5190, 5191, 5192, 5193, 5194, 5195, 5196 i 5197, čije su koordinate:

|      | X          | Y          |
|------|------------|------------|
| 5183 | 6576262.79 | 4694578.60 |

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](http://www.cetinje.me)



|      |            |            |
|------|------------|------------|
| 5184 | 6576264.25 | 4694579.77 |
| 5185 | 6576270.30 | 4694584.63 |
| 5186 | 6576273.97 | 4694587.52 |
| 5187 | 6576275.39 | 4694588.70 |
| 5188 | 6576281.99 | 4694598.38 |
| 5190 | 6576297.22 | 4694588.62 |
| 5191 | 6576297.92 | 4694588.00 |
| 5192 | 6576298.01 | 4694587.94 |
| 5193 | 6576297.24 | 4694583.57 |
| 5194 | 6576290.75 | 4694578.98 |
| 5195 | 6576290.23 | 4694578.50 |
| 5196 | 6576287.47 | 4694576.37 |
| 5197 | 6576275.40 | 4694567.47 |

UP 587 se nalazi na uglu bloka gdje je moguća trostrana orijentacija objekta pa je shodno Planu maksimalni indeks zauzetosti 1.0, maksimalna spratnost P+2+Pk i maksimalni indeks izgrađenosti do 5.0. Projektovati objekat kao zasebnu konstruktivnu cjelinu.

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

Maksimalna spratnost četiri nadzemne etaže P+2+Pk. Ukoliko se zadnja etaža formira kao podkrovnna visina nadzītka 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 koeficijentata izgrađenosti. 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 uređenog i nivelisanog terena oko objekta a koji je u funkciji panirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetaznih 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 visinaž prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

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

Ako je u pitanju porodični stambeni objekat, dozvoljene su max 4 stambene jedinice.

6) *Situacioni plan s granicom urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno mjesta 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:*

Gde 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 smeju 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 upotrebom prirodnih materijala. Fasadu objekta predviđenoj 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:*

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, 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 seizmičko projektovanje:*

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

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroreionizaciji 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 sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG – o.p.“, br. 48/08);
- Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/2013);
- Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“, br. 20/07, 47/13);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG – o.p.“, br. 80/05 i 27/13).

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 pretrpavanje zasadam površine oko poslovnih prostora. Kod isključivo stambenih objekata prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinarina i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korenima. 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.

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 obe strane bulevara Crnogorskih heroja su planirani trotoari širine 2.5-5.0m u kombinaciji sa podužnim uličnim parkiranjem svuda gde 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 kao i iz ulice Nikca od Rovina.

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 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 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 projektovanje 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:*

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 energetska efikasnost:*

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 termocnergetskih 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.
- Predvidjeti 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.

Drvodredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetta i obezbijediti ncophodnu 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 cjelovitu rekonstrukciju ili 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 pješćakih 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).

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

Stanković, dipl. ing. građ.



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretariat za planiranje i uredjenje  
prostora i zastitu zivotne sredine  
Broj: 05-351/14-469  
Cetinje, 25.08.2014. godine

Rekonstrukcija postojećeg ili izgradnja  
novog stambeno-poslovnog objekta,  
spatnosti P+2+Pk, na kat. parceli broj  
3349/2, K.O. Cetinje I, UP 587, Izmjene i  
dopune DUP-a "Bogdanov kraj" (Zona C),  
Površina urbanističke parcele je 528,0m<sup>2</sup>.

Investitor: Pajović Zoran, Pajović Njebojša,  
Pajović Jelisaveta  
RAZ: 1:250

SEKRETAR  
Tatjana Stanković, dipl. ing.

*Tatjana Stanković*

