



Crna Gora
Prijestonica Cetinje
Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 17.05.2017. god.
Broj: 05-351/17-528

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: Udruženje penzionera Cetinje

OBJEKAT: Stambeni objekat, max spratnosti P+1+Pk

PARCELA: Kat. parcela br. 4453/5 K.O. Cetinje I, urbanistička parcela br. 474, DUP „Gruda – Donje polje“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 18/12).

MJESTO GRADNJE: Cetinje, naselje Gruda-Donje polje.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) Geodetsko katastarske podloge:

Geodetska podloga je iz DUP-a „Gruda – Donje polje“, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilgu.

2) Namjena objekata:

Od kat.parcele br. 4453/1, K.O. Cetinje I, formirana je UP 474, koja po Planu namjene pripada stanovanju malih gustina.

Planom namjene prostora, stanovanje male gustine je definisano kao pretežna djelatnost u okviru koje je moguća organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, poljoprivredne kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.

Objekte postavljati kao slobodnostojeće eventualno dvojne ukoliko su parcele male površine ili su uske. Na jednoj parceli moguće je organizovati jedan objekat osim u slučajevima zatečenog stanja kada nije moguće svakom objektu opredeliti pripadajuću parcelu jer nije moguće obezbediti pristup sa javne površine ili kada veće parcele nije moguće preparcelisati i svakoj novoformiranoj obezbediti pristup sa javne površine, pri čemu se gradnja može vršiti u okviru parametara koji važe za čitavu parcelu.

Po navedenom planskom dokumentu moguće je usitnjavanje urbanističke parcele u skladu sa uslovima plana, s tim da svakoj novoformiranoj parceli treba obezbijediti prilaz sa javne saobraćajnice. Minimalna novoformirana parcela može biti 300m².

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

Urbanistička parcela br.474, ukupne površine 1341m², definisana je detaljnim tačkama br. 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786 i 1787. Koordinate detaljnih tačaka UP 474 datih u Planu su:

	X	Y		X	Y
1781	6576614.47	4693134.43	1785	6576591.38	4693171.45
1782	6576631.53	4693149.63	1786	6576605.13	4693186.19
1783	6576590.16	4693161.69	1787	6576613.91	4693204.18
1784	6576591.28	4693162.69			

Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat može biti 12m. Max indeks zauzetosti za UP 474 je do 0.4. odnosno max bruto građevinska površina je 500m². Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvjjetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža (ova površina ulazi u bruto građevinsku površinu objekta). Formiranje potkrovnje etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine do 1,2m u granicama gabarita objekta (bez erкера i dubokih streha).

Prilikom planiranja izgradnje objekata 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:

Max spratnost objekta je P+1+Pk, odnosno tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9m od kote pristupne saobraćajnice.

5) Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta (broj stanova ili površina korisnog prostora):
Ako je u pitanju porodični stambeni objekat do 500m², 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. Minimalna udaljenost od susedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m.

7) Građevinska i regulaciona linija:

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) Nivclacione kote objekta:

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka za objekte. Na predmetnoj lokaciji je teren u blagom nagibu u razmaku od 641.7-644.3m^{nnv} u pravcu sjever – jug.

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:

Postojeća Planska dokumentacija ne posjeduje ovu vrstu podataka.

12) Meteorološki podaci:

Na čitavom prostoru Opštine prisutan je mediteranski pluvijalni ciklus obilnih padavina s jeseni i zimi i sušnih razdoblja ljeti. Brdsko submediteranska klima vlada na katunskoj zaravni (od 600-1000mm), čineći 50% teritorije, sa srednjom godišnjom temperaturom od 8-10°C. Karakteriše je jače izražena

godišnja doba, sveža ljeta (npr. julske temperature 18-20°C) i hladne zime (januarske -1°C – 1°C). Karakterističan je veliki i nestalni sniježni pokrivač.

Srednja godišnja količina padavina na Cetinju je 3616mm.

Broj dana sa pojavom jakog vjetera je vrlo mali i prosječno iznosi po 1 dan u zimskim mjesecima, dok se u ljetnjim mjesecima vrlo rijetko pojavljuje. U Cetinju je tišina zastupljena sa 57%.

13) Podaci o nosivosti tla i nivou podzemnih voda:

Prema kategorizaciji tereni 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^mMCS.

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 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“, br. 52/16);
- Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 53/14);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13 i 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/13).

16) Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio 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 i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o pomoćnim objektima.

Broj parking mesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mesto.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je sa postojeće naseljske kao i sa planom predviđene nove kolsko – pješačke saobraćajnice.

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 izdati od strane D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ i Agencije za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost.

20) *Kablovski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura: Priključenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiče se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormara 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 predvidjeti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologija).

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

Zaštita od potresa: Mere 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 mere 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 („Sl. list CG – o.p.“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost 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 CG – o.p.“ 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 energetske 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 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.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima.

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 projektovati faznu izgradnju objekta.


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

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) potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti adekvatan prilaz objektu, kao i nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza.

Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14).

Obradila:

Marija Milošević, dipl.ing.grad.



SEKRETARKA
 Marija Vučjanović, dipl.ing.el.



PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu

Cetinje, 19.05.2017.god.

Broj: 05-351/17-528

Investitor: Udruženje penzionera Cetinje

RAZ:1:500

Obradio:

Marija Milošević, dipl.ing.grad.

M. Milošević

Izgradnja stambenog objekata, na kat.
parcela broj 4453/1, K.O.Cetinje I, max
spratnosti P+1+Pk, UP 474,
DUP "Gruda - Donje polje", Cetinje.
Max površina objekta u osnovi iznosi
≈500m².

SEKRETAR
Njegosa Vučković, dipl.ing.el.
N. Vučković

