



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 30.06.2017. godine
Broj: 05-351/17-638

PODNOŠILAC ZAHTEVA: DIKANOVIĆ SNEŽANA

OBJEKAT: Izgradnja stambenog objekta

PARCELA: Kat. parcela br. 3804/1, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 43, koju čine kat. parcele 3084/1, 3084/2, 3084/6 i 3109/2, Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj“ (Zona C), Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 26/13)

MJESTO GRADNJE: 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 prilogu.

2) *Namjena objekata:*
Urbanistička parcela UP 43, prema planskom dokumentu, formirana je od kat. parcele br. 3804. Kako je uvidom u postojeće granice parcela uočeno neslaganje između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Shodno izvršenoj parcelaciji predmetnog područja, UP 43 formirana je od kat. parcela br. 3084/1 ($P=439m^2$), 3084/2 ($P=111m^2$), 3084/6 ($P=119m^2$) i 3109/2 ($P=1m^2$). U cilju formiranja urbanističke parcele, plan ostavlja mogućnost otkupa kat. parcela koje formiraju datu urbanističku parcelu. Plan takođe daje mogućnost usitnjavanja urbanističke parcele u skladu sa uslovima plana, s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbijediti pristup sa javne površine, a minimalna površina parcele iznosi $300 m^2$. Planom namjene površina urbanistička parcela UP 43, ukupne površine $671 m^2$, predviđena je za stanovanje male gustine.

U okviru ove namjene, moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, poljoprivrede, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu, a koji su definisani Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima. Planirani 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 br. 43, površine 671 m², definisana je detaljnim tačkama 418, 419, 420, 421, 427, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452 i 453, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
418	6574901.54	4694533.00	448	6574896.51	4694568.48
419	6574894.25	4694539.24	449	6574900.08	4694561.40
420	6574889.02	4694549.39	450	6574905.26	4694552.32
421	6574887.62	4694551.66	451	6574913.32	4694543.43
427	6574877.50	4694568.07	452	6574913.58	4694543.14
446	6574891.28	4694576.57	453	6574912.64	4694542.35
447	6574895.56	4694570.38			

Na navedenoj urbanističkoj parceli projektovati slobodnostojeći stambeni objekat. Dvojni objekat moguć je u slučaju male površine parcele, i uz obaveznu međusobnu saglasnost susjeda.

Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat može biti 12 m.

Maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0.4, a izgrađenosti 1.2, uz poštovanje maksimalne BRGP od 500 m².

Minimalna udaljenost od susjedne parcele, javnog zelenila ili javnog prilaza za slobodnostojeće objekte je 1.5 m.

Prilikom projektovanja objekata voditi računa o orijentaciji otvora, susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

4) *Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta:*

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk, odnosno prizemlje i dvije nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske, odnosno podrumске etaže. Ukoliko se kod 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. Formiranje potkrovnе etaže podrazumijeva izgradnju nadzidka visine 1.20 m, odnosno najniža svijetla visina ne smije biti veća od 1.20 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha). Kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0.0 do 1.0 m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maksimalno 0.2 m od kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta.

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

Površina prizemlja objekta je max 268,40 m². Maksimala bruto površina iznosi 500 m².

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:*

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Nivelacione kote objekta uskladiti sa kotama saobraćajnice i javne površine (trotoara) ispred objekta.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture podneblja ukomponovane na savremen način upotrebom prirodnih materijala. Fasadu objekta predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala sa elementima karakterističnim za ovo područje.

10) *Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib:*

Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi dvovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i viševodni krov. Nagib krovnih ravni projektovati 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:*

Orijentacija objekta nije definisana planskim dokumentom.

12) *Meteorološki podaci:*

Na čitavom prostoru Opštine prisutan je mediteranski pluvijalni ciklus obilnih padavina s jeseni i zimi, i sušnih razdoblja ljeti. Karakterističan je veliki i nestalni sniježni pokrivač.

Srednja godišnja količina padavina na Cetinju je 3616 mm.

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:*

U dijelu Donjeg polja, u području ponora (istočna zona polja), teren grade većinom gline, stišljive i smanjene nosivosti.

Povećanu nosivost imaju rubne partije polja (Donji kraj i Umci), koje izgrađuju pijesak, šljunak i šljunak mjestimično vezan za konglomerat.

Karbonatne stijenske mase obodom polja generalno su vrlo dobro nosivi tereni.

Prema kategorizaciji, tereni polja pripadaju II i IV kategoriji. U drugu kategoriju spadaju tereni gdje preovlađuju šljunak i pijesak. 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 uvijek 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 mikroneonizaciji 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, 40/11, 27/14 i 52/16);
- Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 20/07, 47/13 i 53/14);
- Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13, 52/16);
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 1/14);
- Odluka o utvrđivanju akustičnih zona u Prijestonici Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 15/2013).

16) *Uslovi za pejzažno oblikovanje lokacije:*

Planom se definiše izgradnja funkcionalnog zelenila i bašti, na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Preporučuje se upotreba živica umjesto čvrstih ograda, i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta ne može se značajno uticati, ali je

preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Parkiranje i garažiranje vozila predvidjeti unutar granica formirane urbanističke parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa opštinskom odlukom o pomoćnim objektima.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je iz ulice br. 9.

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 se nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedenom sajtu.

Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 2672 od 28. juna 2017. godine.

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. Kabloski priključni orman, kao i napojni kabal, biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata, a uvod kablova u objekte mora se obezbijediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110 mm.

Telekomunikaciona infrastruktura: Priključenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeću 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:*

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“ br. 8/1993).

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

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.60 m 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 pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu 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 vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova 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:*

U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.

28) *Mogućnost fazne gradnje objekata:*

U skladu sa potrebama investitora predvidjeti faznu izgradnju objekta.

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

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnim 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 i lica sa invaliditetom („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

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, 39/13 i 33/14), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14, 32/15 i 75/15), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

NAPOMENA:

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).

Obradila:

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

Andrijana Jokić



SEKRETARKA

Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

Njegosava Vujanović

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu
Broj: 05-351/17-638
Cetinje, 30.06.2017. godine

Investitor: Đikanović Snežana
RAZ 1:500

Obradila:
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

A. Jokić

Izgradnja stambenog objekta, maksimalne
spratnosti P+1+Pk, na kat. parcelama br.
3084/1, 3084/2, 3084/6 i 3109/2, K.O.
Cetinje I, UP 43, Izmjene i dopune DUP-a
"Bogdanov kraj" (Zona C), Cetinje.
Maksimalna zauzetost objekta u osnovi
iznosi
268,40 m².



SEKRETARKA
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

N. Vujanović

