



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.09.2017. godine
Broj: 05-351/17-964

PODNOŠILAC ZAHTEVA: MARTINOVIĆ VLADIMIR
OBJEKAT: Izgradnja objekta
PARCELA: Dio kat. parcele br. 760, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 760, DUP „Humci“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15)
MJESTO GRADNJE: Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1) *Geodetska/katastarska podloga:*
Geodetska podloga je iz DUP-a „Humci“, a katastarska od Uprave za nekretnine Cetinje - date u prilogu.

2) *Namjena objekata:*
Urbanistička parcela UP 760, prema planskom dokumentu, formirana je od dijela kat. parcele br. 760, K.O. Cetinje I.
Planom namjene površina urbanistička parcela UP 760, ukupne površine 508 m², predviđena je za stanovanje male gustine.
U okviru ove namjene moguća je organizacija centralnih i komercijalnih djelatnosti, koje mogu zauzeti i do 100% površine osnove prizemlja. Sadržaji u okviru ovih djelatnosti svojim karakterom ne smiju narušavati integritet osnovne funkcije stanovanja, a mogu biti u funkciji trgovine, zanatstva, poslovanja, ugostiteljstva, servisnih i drugih usluga, advokatskih kancelarija i sl.
Dio kat. parcele br. 760, površine cca 25 m², pripada prostoru predviđenom za rekonstrukciju dvosmjerne kolske saobraćajnice - ulice XII, ukupne širine 10 m.

3) *Vrsta, tip i glavne tehničke cjeline objekta sa osnovnim karakteristikama objekta i prostornim razmještanjem:*
Urbanistička parcela br. 760, površine 508 m², definisana je detaljnim tačkama 733, 1459, 1460, 1461, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608 i 2706, čije su koordinate:

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.ori@setinje.me

| | X | Y | X | Y | |
|------|------------|------------|------|------------|------------|
| 733 | 6574609.47 | 4695455.72 | 2603 | 6574597.76 | 4695475.16 |
| 1459 | 6574611.23 | 4695465.42 | 2604 | 6574598.11 | 4695478.57 |
| 1460 | 6574612.76 | 4695474.08 | 2605 | 6574598.48 | 4695484.60 |
| 1461 | 6574613.55 | 4695478.37 | 2606 | 6574598.72 | 4695486.87 |
| 2600 | 6574592.47 | 4695461.27 | 2607 | 6574598.73 | 4695487.73 |
| 2601 | 6574592.97 | 4695464.31 | 2608 | 6574614.95 | 4695487.97 |
| 2602 | 6574595.50 | 4695469.95 | 2706 | 6574592.20 | 4695458.62 |

Na navedenoj urbanističkoj parceli projektovati slobodnostojeći stambeni objekat, sa minimalnim rastojanjem od bočnih granica parcele koje iznosi 2 m. Dvojni objekat moguć je ukoliko se vlasnici susjednih urbanističkih parcela pismeno dogovore da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekta.

Na parceli je moguća gradnja pomoćnih objekata koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.), a čiji kapacitet ulazi u obračun ukupnih kapaciteta na parceli. Za izgradnju ovih objekata izdaju se posebni urbanističko - tehnički uslovi.

Maksimalna zauzetost objekata u osnovi iznosi 200 m². Maksimalna bruto površina je 500 m².

Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 5 m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija. Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 7 m.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

4) Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta:

Maksimalna spratnost objekta je P+1+Pk, odnosno prizemlje i dvije nadzemne etaže. U okviru objekta moguća je organizacija i podruma, čija visina ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.0 m. Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren. U bruto građevinsku površinu ne računaju se dijelovi podzemnih etaža koji služe za garaziranje.

Visina nadzika potkrovnih etaža iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnih etaža do tačke preloma krovne kosine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.0 m. Fasadna površina erkeru ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Maksimalna visina objekta je 11 m, računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.

Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati tavanski prostor ali samo u funkciji donje etaže, nikako kao nezavisna stambena površina.

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

Po planiranim kapacitetima na nivou parcele dozvoljene su maksimalno 3 stambene jedinice.

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) Građevinska i regulaciona linija:

Građevinska linija definisana je tačkom br. 915, čije su koordinate:

915 6574601.37 4695482.77

Podaci prikazani na priloženoj situaciji.

8) *Nivelacione kote objekta:*

Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.0 m, a za komercijalne sadržaje maksimalno 0.2 m od kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta.

9) *Vrsta materijala za fasade:*

Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala. Fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nijesu dozvoljene roletne). Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta. Ograde na balkonima mogu biti od kovanog gvožđa ili pune zidane (ne preporučuju se balusteri).

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

Krov je kos, nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa preпустima. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice ili badže. Krovni pokrivač je kanalicica ili mediteran crijep.

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

Orijentacija objekta nije definisana planskim dokumentom.

12) *Meteorološki podaci:*

Cetinje ima prosječnu nadmorsku visinu od 640 m, čiji je hod temperature vazduha, sa najhladnijim januarom (0.8 °C), najtoplijim julom (20.4 °C), i stabilnijim termičkim periodima tokom zime i ljeta. Srednja godišnja količina padavina je 3616 mm. Novembar i decembar su mjeseci sa najvećom količinom padavina (500 mm).

U Cetinju, u nekim godinama, padne i preko 4000 mm atmosferskog taloga (maksimalno 4191 mm). Padavine su vrlo intenzivne tako da u roku jednog dana može pasti oko 300 mm padavina.

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

Prostor naselja „Humci“ pripada I i II kategoriji. U prvu kategoriju ulaze područja koja grade šljunkovi i pjeskovi sa veoma malo glinovite ispune (podkategorija b, c). Tereni su stabilni sa nosivošću preko 20 N/cm², velikom dubinom do maksimalnog nivoa podzemne vode (veće od 10 m). Seizmičnost se kreće od A3 do B3, nagib od 0 do 5°. U drugu kategoriju ulaze tereni koje izgrađuju kamenite stijene, šljunkovi i pjeskovi sa neznatnim sadržajem glinovitih sastojaka. To su stabilni tereni sa nosivošću većom od 20 N/cm² i velikom dubinom do maksimalnog nivoa podzemne vode (više od 10 m). Nagib se kreće od 10° do 20° kod kamenitih stijena. Nagib, u granicama od 0 do 5°, obuhvata navedene varijetete nevezanih i poluvezanih stijena. Ova kategorija je prisutna u podkategorijama a i d.

I pored izrazito velike količine padavina prostor je skoro uvijek bezvodan. Sve vode direktno ili indirektno poniru (ponori, kaverne, kolektori).

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 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 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:*

Zelenilo u okviru stambenih objekata podrazumijeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 placa, bliže ulici, u cilju formiranja predvrtva koji ima estetsku ulogu i sadrži koljski prilaz, parking, rasvjetu i sl. Kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta. Pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji i oblicima. Zelene površine treba da zahvataju minimum 40% površine parcele.

17) *Uslovi za parkiranje odnosno garažiranje vozila:*

Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je iz ulice XII.

Sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova čine saobraćajno – tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije Direkcije za saobraćaj Ministarstva saobraćaja i pomorstva br. 03-8717/2, od 20. septembra 2017. godine.

19) *Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektra, vodorodnu, kanalizacionu, atmosfersku i drugu infrastrukturnu mrežu:*

Sve instalacione priključenja i priključenja po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju (elektroinstalacije, PTF 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. 4043, od 15. septembra 2017. godine.

20) *Kablorski distributivni sistemi:*

Energetska infrastruktura - Stanovanje male gustine: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje male gustine (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva - pelet, drvna građa, TNG ili mazut), koja iznosi : $P_{ev} = 50 \text{ W/m}^2$, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jednog stambenog objekta 150 m^2 , jednovremeno opterećenje prosječnog objekta iznosi $P_{ev} = 7.5 \text{ kW}$. Izračunato vršno opterećenje iznosi 1.689 MW.

Telekomunikaciona infrastruktura: Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarima, lociranim na ulazu u objekat na propisnoj visini. Na isti način planirati distributivni ormar za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat.6 4P 24AWG, odnosno FTP Cat.7, ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI, ili optičkim kablovima koji bi završavali u

optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 ek priključka, dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 ek priključka ili odgovarajućim optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama.

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:*

Ograda može biti prozirna ili neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, živa ograda ili kombinacija navedenih materijala. Maksimalna visina ograde je 1.6 m (računajući od kote trotoara), pri čemu prema javnim površinama, iznad visine od 60 cm ograda mora biti transparentna a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom. Zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradni ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.

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:

- 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.

Prilikom gradnje novih objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

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, do realizacije maksimalnih urbanističkih parametara.

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-poslovnom 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.



SEKRETARKA

Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.



CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za održivi razvoj i
infrastrukturu

Broj: 05-351/17-964
Cetinje, 29.09.2017. godine

Investitor: Vladimir Martinović
RAZ: 1:500

Obradila:
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

Jokić

Izgradnja objekta, spratnosti do P+1+Pk,
na dijelu kat. parcele br. 760, UP 760,
K.O. Cetinje I, DUP "Humci", Cetinje.
Maksimalna površina objekta u osnovi
iznosi 200 m².

SEKRETAR KA
Njegosa VUKIĆANOVIĆ, dipl.ing.el.

