



*Crna Gora*

*Prijestonica Cetinje*

*Sekretarijat za odgojni razvoj i infrastrukturu*

Cetinje, 10.05.2017.godine  
Broj: 05-351/17-332

**PODNOŠILAC ZAHTEJVA:** D.O.O. „MARTEX“

**OBJEKAT:** Dogradnja kompleksa objekata

**PARCELA:** Kat. parcele br. 359, 361/3, 363/1, 361/2 i 362/2 K.O. Cetinje I, UP 361 i UP 363/1, blok B, DUP „Bajice“, Cetinje („SList CG – o.p.“, br. 28/15)

**MJESTO GRADNJE:** Bajice b.b. Cetinje.

#### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcele br. 359, 361/3, 363/1, 361/2 i 362/2 K.O. Cetine I, ukupne površine 1711m<sup>2</sup>, se nalaze u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje. Navedene kat. parcele se nalaze u okviru UP 363/1, blok B, DUP „Bajice“, Cetinje, koja po Planu namjene pripada mješovitim namjenama. Na površinama ove namjene predviđena je izgradnja objekata mješovite namjene (kombinacija stanovanja i drugih namjena). Izuzetak predstavljaju parcele mješovite namjene na kojima se u postojećem stanju nalaze čisto poslovni i/ili manji proizvodni objekti pa se njihova legalizacija, u postojećim gabaritima, ovim planom dozvoljava. Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili kao zaseban stambeni odnosno zaseban poslovni/manji proizvodni objekat. Ukoliko se u okviru istog objekta organizuju stanovanje i djelatnosti, preporuka plana je da se stambeni prostor organizuje na višim etažama, a ostali sadržaji u prizemnim etažama objekata. Na zahtjev Investitora, neophodno je izvršiti rekonstrukciju – dogradnju objekta na navedenim kat. parcelama. Za navedeni objekat je izdata građevinska dozvola br. 05-361/UPI-329 od 19.12.2016.god. U skladu sa smernicama plana, u dijelu Elementi urbanističke regulacije, postoji mogućnost spajanja više urbanističkih parcela u jednu urbanističku parcelu uz slijedeće uslove:
  - Urbanističke parcele koje se objedinjuju moraju da pripadaju istom tipu namjene (podnamjene), a time su im i parametri i uslovi izgradnje isti;
  - Objedinjavanjem više planom definisanih urbanističkih parcela u jedinstvenu novu urbanističku parcelu važeća pravila izgradnje za tu namjenu se ne mogu mijenjati a kapacitet izgradnje (BRGP) određuje se prema novoj površini (na osnovu zbira dvije ili više

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

predhodnih UP) i u skladu sa indeksom izgrađenosti i zauzetosti, udjelom djelatnosti i drugim urbanističkim parametrima datim za tu namjenu i zonu.

- Moguće je udruživanje urbanističkih parcela br. 361 i 363/1, ukupne površine 4274 m<sup>2</sup>, koje po namjeni površina pripadaju mješovitim namjenama. Kako je za UP 363/1 izdata građevinska dozvola, a samim tim i formirana navedena UP, UP 361 se graniči sa kat. parcelama br. 354, 355, 360/2, 361/3 i 362/3 a njene koordinate regulacione linije su:

X	Y	X	Y
6611 6573716.84	4695535.32	6617 6573666.18	4695528.69
6612 6573698.30	4695541.91	6619 6573693.67	4695572.49
6613 6573687.46	4695529.02	6628 6573735.04	4695553.26
6614 6573679.73	4695521.68	6650 6573717.00	4695524.71

Kako se spajaju dvije urbanističke parcele, maksimalna zauzetosti objekata u osnovi je 1468m<sup>2</sup>. Max bruto površina je 3420m<sup>2</sup>, od čega je za stanovanje predviđeno 1026m<sup>2</sup> a za djelatnosti 2394m<sup>2</sup>.

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dode do neznatnog neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Kopija Plana katastrskih parcela br. 359, 361/3, 363/1, 361/2 i 362/2, K.O.Cetinje I, sa podacima tačaka, izdata od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Cetinje, je sastavni dio ovih uslova.

- Gradjevinska linija je definisana na udaljenosti od 2m od regulacione linije, kao što je prikazano na skici plana.
- Prilaz urbanističkoj parceli je sa planirane kolsko - pjesačke naseljske saobraćajnice označene kao S28-351, na kojoj se pristupa sa ulice Bajice XII odnosno saobraćajnice S 75 na kojoj se pristupa sa regionalnog puta Cetinje - Njeguši - Kotor.
- Pravila za izgradnju objekata koji po namjeni pripadaju mješovitim namjenama su:
  - Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 4m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija;
  - Otvaranje prozora stambenih ili poslovnih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 5m;
  - Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.0m, a za komercijalne sadržaje maks. 0.2 m od kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta;
  - Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima;
  - Ukoliko se pri izgradnji potkrovlja dobije odgovarajuća visina, u potkrovnom prostoru može se organizovati galerija koja je u funkciji posljednje etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena/poslovna jedinica);
  - Maksimalna visina objekata je 12m za objekte P+1+Pk, računajući od najniže kote konačno uredenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova. Ukoliko se na parceli gradi proizvodni objekat njegova spratnost ne može biti veća od P+1 a visina etaže može se uskladiti sa potrebama odvijanja datog tehnološkog procesa.



• *Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju:*

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala;
- Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta;
- Krov je kos, nagiba nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice ili badže. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep;
- Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne);
- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta.
- Ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri);
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

• *Pomoćni objekti*

- Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli mješovite namjene ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata;
- Pomoćne objekte tretirati u skladu sa Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.

• *Parkiranje:*

- Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta;
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta;
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje prema normativima:

<u>namjena (na 1000 m<sup>2</sup>)</u>	<u>potreban br. parking mjesta</u>
stanovanje	15
proizvodnja	20
poslovanje	30
trgovina	60

- U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geodetsko snimanje terena.
- Radi zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG–o.p.“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG“, br. 8/1993).  
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 mikroneonizaciji područja Crne Gore".

Zaštita od požara: Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju 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). Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite kao i mjere zaštite na radu.

- 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. 48/08, 40/10, 40/11 i 27/14);
  - Uredba o projektima za koje se vrši procena 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);
- Elektroinstalacije projektovati i priključiti po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju 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.
- 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.Prilikom gradnje novih objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:
  - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
  - Primjeniti 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.
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takode nivelaciju svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG - o.p.”, br. 2/09).



- 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), Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 32/14).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



**SEKRETARKA**  
Njegosa VUKANOVIĆ, dipl.ing.el.



PRIJESTONICA CETINJE  
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 10.05.2017.god.

Broj: 05-351/17 - 332

Investitor: D.O.O."MARTEX"

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Dogradnja kompleksa objekata, na kat.  
parcelama br. 359, 361/3, 363/1, 361/2 i  
362/2, K.O.Cetinje I, UP 363/1, blok B,  
DUP "Bajice", Cetinje

*Petar Martinović*



PROJEKTA

VEJANOVIĆ, dipl.ing.el.

